



Informe de Investigación

Título: La nulidad en los remates.

Rama del Derecho: Derecho Procesal Civil.	Descriptor: Actos procesales en materia Civil.
Tipo de investigación: Compuesta.	Palabras clave: Nulidad de los actos procesales, Remate, Actos nulos, Actividad procesal defectuosa, Vía para alegar la nulidad.
Fuentes: Doctrina, Normativa y Jurisprudencia.	Fecha de elaboración: 11 – 2010.

Índice de contenido de la Investigación

1 Resumen	2
2 Doctrina.....	2
a)Nulidad de los actos procesales.....	2
b)Nulidades Procesales.....	3
Actos nulos.....	3
Principios fundamentales.....	4
Causales comunes de nulidad.....	5
c)Proceso de ejecución: El Remate.....	5
3 Normativa.....	7
Código Procesal Civil.....	7
ARTÍCULO 10.- Nulidad.....	7
ARTÍCULO 50.- Nulidad.....	7
ARTÍCULO 81.- Nulidad de actos.....	7
Actividad procesal defectuosa y rectificación de vicio.....	7
ARTÍCULO 194.- Forma bajo pena de nulidad.....	7
ARTÍCULO 195.- Forma sin pena de nulidad.....	8
ARTÍCULO 196.- Oportunidad para alegarla.....	8
ARTÍCULO 197.- Nulidades absolutas.....	8
ARTÍCULO 198.- Nulidad de actos posteriores.....	8
ARTÍCULO 199.- Procedimiento.....	8
ARTÍCULO 200.- Recursos.....	8
4 Jurisprudencia.....	9
a)Nulidad de remate: Vía para alegarla.....	9
b)Nulidad de remate: Casos en que procede.....	13
c)Nulidad de actos procesales: Deber de alegarla al interponer el recurso que proceda	

d)Nulidad de remate: Deber de ser alegada en el mismo proceso en que fue causada	14
e)Distinción entre nulidad del remate en sí mismo y nulidad de actos procesales relacionados con la subasta.....	17
f)Nulidad de remate: Improcedente, notificaciones del señalamiento conforme a derecho, cumplimiento del debido proceso.....	18
g)Nulidad de remate: Procedente declaratoria al existir decreto expropiatorio previo a remate y adjudicación de finca.....	23
h)Nulidad de remate:Procedencia y vía para alegarla.....	25

1 Resumen

En el presente resumen se trata el tema de la nulidad del remate. Se presenta doctrina explicando la nulidad de los actos procesales, las nulidades procesales y el remate como proceso de ejecución; los artículos sobre la nulidades procesales del Código Procesal Civil, y por último variada jurisprudencia, tomando en cuenta la derogación del artículo 653 que antes de 2007 abordaba el tema, por esto se adjunta jurisprudencia del 2008 en adelante.

2 Doctrina

a)Nulidad de los actos procesales

[Couture]¹

La cuestión preliminar consiste en determinar qué se entiende por nulidad.

El prestigio del precepto *nullum est quod nullum effectum producit*, parece no haber decaído sensiblemente, a juzgar por su constante repetición. Pero es fácil advertir que definir la nulidad como lo que no produce ningún efecto, significa, en todo caso, anotar sus consecuencias, pero no su naturaleza.

Si se traslada, entonces, la reflexión, de los efectos hacia la naturaleza, se encuentra una idea ya expuesta al comienzo de este tema: siendo el derecho procesal un conjunto de formas dadas de antemano por el orden jurídico, mediante las cuales se hace el juicio, la nulidad consiste en el apartamiento de ese conjunto de formas necesarias establecidas por la ley.

Este primer intento de fijar el sentido de la nulidad procesal, demuestra que no es cosa atinente al contenido mismo del derecho sino a sus formas; no un error en los fines de justicia queridos por la ley, sino de los medios dados para obtener esos fines de bien y de justicia.

Pero el desajuste entre la forma y el contenido, aparece en todos los terrenos del orden jurídico. En el derecho público se presenta bajo la forma de la nulidad de las Constituciones, de las leyes, de los reglamentos, de los actos administrativos decretados con exceso o desviación de poder. En el derecho privado abarca los actos jurídicos, su prueba y sus consecuencias. Su significación se acrecienta especialmente en los actos solemnes en los cuales muchas veces la desviación de las formas afecta la validez misma del acto, con preponderancia de su contenido.

Se comprende, pues, que en el derecho procesal el tema tenga una importancia tan particular, ya que es una disciplina en la cual las formas constituyen una preocupación constante.

b) Nulidades Procesales

[Fábrega]²

El C.J. (Código Judicial) adecua el régimen de nulidades a los modernos principios doctrinales. Intenta evitar, al máximo posible, las declaraciones de nulidades por motivos intrascendentes, que obligan a retrotraer todo o parte del proceso o la expedición de fallos inhibitorios —sin que se afecte el derecho de defensa de las partes o normas imperativas. Entre los deberes, en general, de los Magistrados y Jueces, se encuentra: «. Disponer de oficio las diligencias conducentes a evitar nulidades procesales, a conformar adecuadamente el litisconsorcio necesario y eliminar los otros motivos de sentencia inhibitorias». (Art.199).

El fenómeno de la invalidez e ineficacia de los actos procesales aparece reglamentado en el C.J., si bien de una manera incompleta, en el Capítulo IV del Tit. V, del Libro II, sobre «Nulidades». Entre ellos se encuentran los actos irregulares, los actos fallidos y los actos nulos.

Actos nulos

Cuando un acto procesal adolece de ciertos defectos de trascendencia —en cuanto a la forma, al contenido o a la autoridad que lo expide— se habla de «actos nulos».

Nuestro Códigos ha recogido el principio de derecho procesal de que no existen actos nulos si la nulidad no aparece tipificada en la ley. O sea que las nulidades, dado su carácter de sanción, son taxativas y por lo tanto, no cabe aplicarlas por analogía ni mediante interpretación extensiva. Causas de nulidad comunes a todos los juicios son la distinta jurisdicción, carencia de competencia y la ilegitimidad de personería de alguna de las partes.

No basta, entonces, una simple deficiencia o irregularidad en algún acto del proceso para que se produzca indefectiblemente la nulidad porque, si este ligero quebrantamiento no lo advierte el juzgador o no lo reclama a tiempo la parte supuestamente afectada, no se da esta consecuencia nula. En cuanto a la nulidad en cambio si la infracción reviste gran importancia aunque el agraviado guarde silencio en el proceso en que se dieron, se impone la nulidad, de acuerdo con la Ley.

Principios fundamentales

1. Principio de especificidad

Según el cual no hay nulidad sin norma que la establezca, es decir, que ningún acto del proceso podrá ser declarado nulo si la causa de nulidad no está formalmente prevista en la ley («*pas de nullité sans texte*»: no hay nulidad sin texto). Así el artículo 721 preceptúa: «Los actos procesales no podrán anularse por causas distintas de las consagradas taxativamente en la ley y el Juez rechazará de plano el incidente que no se funde en tales causales». Por ello las nulidades son de derecho estricto; no puede aplicarse la analogía ni criterio interpretativo extensivo.

No se puede hablar de «nulidades virtuales» por la sola razón de que se ejecute un acto en violación de una norma.

En materia de nulidad existen tres sistemas: a. El francés, conforme al cual no existe nulidad sin causa específica, determinada por la Ley, y que produzca agravios; b. El germánico, con arreglo al cual incumbe al Juez determinar la gravedad de las irregularidades y cuáles constituyen motivos de nulidad; c. El romano-canónico, mediante el cual irregularidad o pretermisión, aunque fuere sólo académica, produce la nulidad de los actos procesales.

El nuevo Código mantiene el sistema francés, que seguía el Código de 1917 (Art. 606) y que la jurisprudencia había hecho énfasis, v.gr.: «Las disposiciones del C.J. sobre nulidades son taxativas y las otras violaciones al procedimiento no generan la nulidad de lo actuado». (R.J. No. 1,1955, pág. 184).

El vigente Código acoge este principio de manera explícita, al preceptuar en el precitado artículo, como lo hace, que «los actos procesales no podrán anularse por causas distintas que las consagradas taxativamente en la Ley». Dichas nulidades aparecen en el Art. 722, pero cabe agregar que hay otro fenómeno -el de la inadecuada formación del contradictorio- el cual, a pesar de que no aparece tipificado como nulidad, el Código le da el tratamiento de tal.

2. Principio de Trascendencia

La declaratoria de nulidad sólo procede en caso de agravio o perjuicios procesales al que la alega, salvo las nulidades insubsanables. No caben nulidades meramente académicas; es decir, aquellas que obedecen a un prurito meramente teórico. (De esta regla se excluyen las nulidades insubsanables, por razón de que media un interés público). Los franceses enuncian este principio así: «*Pas de nullité sans grief*».

El art. 730 especifica que «La nulidad sólo se decretará cuando la parte que la solicita ha sufrido o pueda sufrir perjuicios procesales, salvo que se trate de nulidades insubsanables». La nulidad se decretará cuando es absolutamente indispensable para evitar indefensión o afectación de derechos de terceros y no prosperará si es posible reponer el trámite o subsanar la actuación.

3. La nulidad no conlleva la de los actos que sean independientes de él

El proceso está integrado por un conjunto de actos concatenados entre sí, mas la nulidad no debe afectar los actos aislados o independientes no vinculados o subordinados. Resultaría antifuncional que se anulen diligencias o actos que no han sido afectados por la nulidad del acto viciado. Así el

Código dispone tal principio expresamente en el art. 721, norma derivada del Código italiano: «la nulidad de un acto no entraña la de los actos precedentes o posteriores que sean independientes de él».

4.Improcedencia de la nulidad cuando el acto ha alcanzado el fin al cual estaba destinado

El fundamento radica en que la finalidad procesal no es la de asegurar la observancia formal de las estructuras procesales, sino lograr los objetivos atribuidos a dichas estructuras por la ley.

5.Nulidad en casación

El Código introduce una nueva causal de casación en la forma, a saber: haberse incurrido en una causal de nulidad.

Causales comunes de nulidad

1. La de distinta jurisdicción, la cual es absoluta y puede ser alegada por cualesquiera de las partes como incidente, en el mismo proceso o mediante recurso de revisión. (Jurisdicción aquí equivale a competencia por razón de la rama a que corresponde el proceso).
- 2.Falta de competencia.
- 3.La ilegitimidad de la personaría.
- 4.La falta de notificación o emplazamiento.
- 5.Suplantación del demandante o demandado.
- 6.Omisión de apertura a pruebas.

Existen además causales específicas de nulidades en remates y en procesos de ejecución (Cuando no se ha notificado personalmente el auto ejecutivo al ejecutado, a su apoderado o al defensor nombrado por el Juez cuando fuere el caso; cuando no se ha cumplido los requisitos ordenados por la Ley o por haberse celebrado éste encontrándose suspendido el proceso por ministerio de la ley; en el proceso de concurso de acreedores es causal de nulidad el no haberse notificado la resolución que declara formado el concurso, mediante edicto que haya sido publicado y fijado en el tribunal por el término de diez días).

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior los casos siguientes:
Cuando todos los acreedores y el deudor han sido citados personalmente, y
Cuando los que no hayan sido citados han comparecido en el proceso, sin alegar esta nulidad.
Examinaremos los distintos supuestos de causales comunes.

c)Proceso de ejecución: El Remate

[Arguedas]³

En lo referente al remate, también el código mantiene muchas de las disposiciones que existían en el derogado, puesto que se trata de normas en su mayoría que no han ocasionado problemas de orden práctico y que por esa razón lo correcto es mantenerlas. Ellas son las relativas al giro del



dinero cuando sobre éste ha recaído el embargo, artículo 647, la valoración de los bienes que se rematarán en cuyo caso se introduce la posibilidad de que el bien sea valorado por acuerdo de partes como suele ocurrir en la escritura de hipoteca, en cuyo caso las partes dejan definido ese punto desde ese momento, acuerdo que adquiere actualidad cuando se llega al momento de la ejecución, esto es, del remate. Artículo 649. En el artículo 650 se incluyen datos que corresponde incluirlos en el edicto de remate, y que tienen como finalidad lograr una mejor identificación de la finca que se subastará, con lo cual se trata de proteger a los postores que concurren, para de esta forma evitar confusiones y errores de última hora. Tocante al depósito que es necesario hacer por el postor en el momento del remate para poder participar en él, la idea que se tuvo en mente en el seno de la comisión redactora fue la de que se exigiera en todo caso el cincuenta por ciento de la base, pero en el órgano legislativo se logró la solución que prevé el numeral 652, o sea, que el monto a depositar por el postor sería del quince por ciento de la base, y en el supuesto de que el remate sea declarado insubsistente, entonces el depósito sería del treinta por ciento de la base, y si se produce otra vez la insubsistencia del remate, en este caso el depósito era del cincuenta por ciento de la base. Esos porcentajes han sido modificados por la ley 7725 de 9 de diciembre de 1997, la cual los estableció, respectivamente y para las mismas hipótesis, en el 30%, 50% y 100%, respectivamente.

La nulidad y la anulabilidad del remate, reguladas en el artículo 653, tienen su origen de la siguiente manera: la primera por inobservancia de los requisitos legales que son imprescindibles para que el remate se celebre válidamente, y que como puede observarse son requisitos omitidos y que deben cumplirse con anterioridad a su celebración. La segunda nace de vicios que ocurren en el remate mismo y que por eso la nulidad deviene relativa.

Para dar seguridad a los postores, cuando se presenta un incidente que tienda a suspender el remate, éste se celebrará pero sujeto al resultado del incidente. En esta forma el postor queda advertido de esa situación y de consiguiente no se produce ninguna indefensión. En lo relativo a la instrucción de un proceso penal por falsedad del documento base de la ejecución, la suspensión del proceso civil se hace durante todo el tiempo que dure la tramitación del proceso penal y hasta que éste se defina, por lo cual constituye esta disposición, contenida en el párrafo lo. del artículo 654 una norma de excepción en relación con la regla que sobre suspensión del proceso civil se encuentra en el inciso 3) del numeral 202.

El remate fracasado existirá cuando no concurren postores. La razón es que posiblemente la base esté muy elevada, por lo cual la solución es rebajarla en un veinticinco por ciento, y si la situación se repite, entonces se ordenará la subasta sin base. En este último caso el procedimiento a seguir es el que se prevé concretamente en los párrafos 2o y 3º del artículo 655.

Una solución adecuada para aquellos casos en los cuales los bienes a rematar se encuentran en un territorio distinto al del juez, es comisionar al juez del lugar en donde se encuentra, como lo dispone el artículo 656; la finalidad es la de facilitar a los postores la concurrencia y participación en el remate, quienes tendrán a oportunidad de conocer el bien a rematar. Y no sólo eso, sino además evitar gastos innecesarios a los postores quienes no tendrán que desplazarse hasta el juzgado que conoce del proceso.

La aprobación del remate se hace en un auto que es constitutivo, pues modifica la situación jurídica de propietario, pues ahora lo será el postor; y el deudor, precisamente en virtud del remate, ha dejado de serlo.

La insubsistencia del remate se produce cuando el postor no deposita el resto de lo ofrecido, o si,

habiendo sido eximido por el actor de hacer el depósito de ley, no deposita ninguna cantidad en la cuenta del juzgado. En el primer caso, el depósito se gira al actor y un diez por ciento de ese depósito servirá para indemnizarlo por los daños y perjuicios ocasionados, y el porcentaje restante se abona al crédito que se ejecuta.

3 Normativa

Código Procesal Civil⁴

ARTÍCULO 10.- Nulidad.

Salvo disposición legal en contrario, todos los actos procesales de quien no tenga facultad legal para ejecutarlos, serán absolutamente nulos.

ARTÍCULO 50.- Nulidad.

Fuera de las relativas a la inhibición o separación, es nula cualquier resolución que se dictare por un juzgador impedido o por un tribunal a cuya formación concurra un integrante con impedimento, siempre que el motivo conste en el expediente respectivo o sea de conocimiento del funcionario.

ARTÍCULO 81.- Nulidad de actos.

Los actos practicados por un funcionario que, teniendo causa legal de excusa, no se hubiere excusado, no serán nulos por sólo ese motivo, salvo lo dispuesto respecto a funcionarios que administran justicia en el capítulo de impedimentos; pero sí serán nulos los que se practiquen después de presentada la excusa y durante la tramitación de ella.

Actividad procesal defectuosa y rectificación de vicio

ARTÍCULO 194.- Forma bajo pena de nulidad.

Cuando la ley prescribiere determinada forma bajo pena de nulidad, la declaración de ésta no podrá ser requerida sino por la parte perjudicada. No obstante, esta nulidad es declarable aun de oficio, cuando se hubiere producido indefensión o se hubieren violado normas fundamentales que garanticen el curso normal del procedimiento.

ARTÍCULO 195.- Forma sin pena de nulidad.

Cuando la ley prescribiere determinada forma sin pena de nulidad, el juez considerará válido el acto si realizado de otro modo alcanzó su finalidad.

ARTÍCULO 196.- Oportunidad para alegarla.

La nulidad de los actos procesales no podrá reclamarla la parte que haya gestionado después de causada. Deberá solicitarse dentro del plazo de los ocho días después de producida, si el motivo de la nulidad constare en el expediente o fuere de conocimiento de la parte.

ARTÍCULO 197.- Nulidades absolutas.

Cuando se trate de nulidades absolutas por existir un vicio esencial para la ritualidad o marcha del procedimiento, el juez ordenará, aun de oficio, que se practiquen las diligencias necesarias para que aquél siga su curso normal. La nulidad sólo se decretará cuando sea absolutamente indispensable su pronunciamiento para evitar indefensión o para orientar el curso normal del procedimiento. Tampoco deberá prosperar si es posible reponer el trámite o corregir la actuación, sin perjuicio de los demás actos procesales.

ARTÍCULO 198.- Nulidad de actos posteriores.

Anulado un acto procesal, serán nulos también todos los posteriores que de aquél dependan. Al hacer la declaratoria, el juez dirá a cuáles alcanzará la nulidad, y ordenará las diligencias necesarias a fin de que sean repetidos o rectificadas.

ARTÍCULO 199.- Procedimiento.

La nulidad se reclamará en vía incidental.

La de resoluciones deberá alegarse al interponerse el recurso que quepa contra ellas.

Cuando la nulidad se refiera únicamente a actuaciones y resoluciones de un tribunal superior, o comprenda las de éste y de tribunales inferiores, para su trámite y resolución será competente el mencionado tribunal superior.

ARTÍCULO 200.- Recursos.

Las resoluciones en las que se declare con lugar la nulidad serán apelables en un solo efecto, salvo que se decrete en ellas la nulidad de todos los actos del proceso, en cuyo caso la apelación se admitirá en ambos efectos. Aquellas en las que se deniegue o se rechace de plano la nulidad, pero al mismo tiempo se ordene reponer un trámite o corregir una actuación, no tendrán más recurso que el de revocatoria, salvo que la nulidad invocada fuere de carácter absoluto, en cuyo caso sí tendrá apelación, que será admitida en ambos efectos.

Sin embargo, el superior, al conocer del asunto para pronunciarse en cuanto al fallo, podrá ordenar que se reponga el procedimiento o se practiquen las diligencias que estime necesarias e indispensables para la validez y decisión del proceso, o para no causar efectiva indefensión a las partes.

ARTÍCULO 653.- (Derogado por el artículo 37 aparte a) de la Ley N° 8624 del 1° de noviembre de 2007)

4 Jurisprudencia

a) Nulidad de remate: Vía para alegarla

Análisis jurisprudencial y normativo

[Tribunal Contencioso Administrativo Sección X]⁵

Voto de mayoría

“VI.- NULIDADES PROCESALES DEBEN RECLAMARSE DENTRO DEL MISMO PROCESO QUE FUERON CAUSADAS. Los reparos de apelación son inatendibles. La sentencia se debe confirmar pues en la apelación se ignora - y no se impugna - ni por asomo, el fundamento del fallo del A Quo, que este Tribunal comparte, cual es, en síntesis, la inviabilidad del presente *proceso ordinario de nulidad absoluta de actuaciones, resoluciones, notificación y celebración de remate*, de conformidad con la doctrina jurisprudencial que señala que las nulidades procesales deben reclamarse dentro del mismo proceso que fueron causadas. En efecto, en este ordinario se reclaman vicios procesales supuestamente cometidos en un ejecutivo hipotecario previo. De acuerdo con los ordinales 196 y 199 del Código Procesal Civil, las nulidades procesales deben reclamarse en la vía incidental dentro del mismo proceso en que se causaron. La vía ordinaria no es la que corresponde a los efectos de revisar las actuaciones y resoluciones de un proceso hipotecario. Sobre este tema, la jurisprudencia de la Sala Primera ha sido reiterada y, por su importancia para la correcta resolución de este asunto, aunque extensa, vale la pena transcribir la siguiente cita de su voto N° 8 de las 14 horas del 25 de enero de 1991: **“I.- En escritura otorgada en San José el 10 de enero de 1984, I.L.C. S.A vendió a C.H.P.R. un apartamento en régimen de propiedad horizontal, libre de gravámenes hipotecarios y con los impuestos municipales y territoriales al día, por el precio de ₡1.810.000,00, del que el comprador pagó al contado ₡10.000,00, y el saldo se convino en pagarlo en seis abonos anuales de ₡300.000,00 cada uno a partir del 10 de enero de 1985, y se estipuló que “la obligación será exigible, independientemente de su plazo, si el deudor no estuviere siempre al día en el pago de los impuestos territoriales y municipales del apartamento que en este acto compra”; como garantía de cumplimiento el deudor constituyó hipoteca de primer grado sobre el apartamento citado.- El 13 de diciembre de 1984 se pagó el abono de ₡300.000,00 que se debía hacer el 10 de enero de 1985, y el 21 de marzo de 1985 la acreedora estableció proceso ejecutivo hipotecario contra el señor R., por adeudar el impuesto territorial de todo el año 1984.- En ese proceso ejecutivo y por estar fuera del país, al señor R. se le nombró un curador ad litem, el apartamento fue rematado y se lo adjudicó la acreedora.- Posteriormente, apoderados del señor R. y de A.J. S. A. establecieron incidente de nulidad, en el que alegaron que el deudor no estaba en mora en el cumplido pago de sus compromisos, que por lo mismo la obligación hipotecaria no era exigible, y pidieron la**



nulidad de actuaciones y resoluciones, incidente que fue denegado en primera y segunda instancias.- Se estableció entonces esta demanda ordinaria en la que se pide declarar que como a la fecha en que se presentó el proceso ejecutivo los impuestos territoriales no estaban al cobro, la obligación hipotecaria no era exigible, que el representante de la acreedora no actuó con la debida lealtad procesal al no indicar que el Lic. F.C.L. atendía los asuntos del señor R., por ser quien le hizo el primer abono al capital, que al ser designado así otra persona como su curador ad litem se le causó indefensión, y como consecuencia de todo ello se solicita la nulidad del remate y demás actuaciones y resoluciones del proceso ejecutivo hipotecario. II-. Entre las más recientes Sentencias de Casación sobre nulidad del remate, están las números 54 de las 15:15 horas del 29 de mayo de 1974, 79 de las 16 horas del 27 de noviembre de 1984, 12 de las 10 horas del 17 de enero de 1990 y 47 de las 9:40 horas del 31 de enero de 1990 (...). La primera sentencia de casación citada acogió en su totalidad la que en ella se transcribe, de la antigua Sala Primera Civil (...). Se hace la observación de que los artículos 465 y siguientes del Código de Procedimientos Civiles, corresponden ahora a los números 647 y siguientes del Código Procesal Civil vigente, y que los artículos 471 y 472 de aquel Código corresponden en orden inverso a los números 654 y 653 del actual.- La Sentencia de Casación número 12 de las 10 horas del 17 de enero de 1990, expresó: " (...) Como bien se explica en la nota del Magistrado Coto Albán inserta en la Sentencia de Casación número 79 de las 14:30 horas del 10 de julio de 1970, "el remate es un acto de carácter complejo que se integra de tres elementos, uno de ellos el edicto que fija las condiciones de la subasta, otro la diligencia propiamente dicha, cuya comprobación se hace por medio del acta que el Juez extiende, y el tercero la resolución aprobatoria, en que el Juez tiene por bien efectuado el remate, por ajustarse a aquellas condiciones, a las formalidades de ley, y a una oferta legalmente admisible, no mejorada por ninguno".- Y desde luego se requiere como antecedente indispensable la resolución que ordena el remate, que señala hora y fecha para verificarlo y fija las demás condiciones del mismo, todo lo cual se incluye en el edicto.- De ahí que en las nulidades que tengan que ver con los remates es importante distinguir si se trata de la nulidad del remate en sí mismo, o si se trata de la nulidad de actos procesales que tengan relación con la subasta, tanto anteriores como posteriores, siendo ejemplo de este último caso la resolución que lo aprueba.- Esto así porque la regla es la de que las nulidades sólo pueden alegarse y declararse en los mismos autos en que se hayan producido, y en cuanto a la nulidad del remate en sí mismo sólo es permitido hacerlo por separado en la vía ordinaria en los casos que señala el artículo 472 del Código de Procedimientos Civiles, a saber: 1°- cuando tratándose de bienes inmuebles o de derechos reales, se hubiere por error o por cualquier otro motivo, rematado una cosa por otra, o una cosa ajena; y 2°- cuando conste que el remate se hizo a una hora distinta de la señalada o publicada.- Además de los citados casos del artículo 472, dentro del juicio en que ocurrió el remate éste puede resultar anulado no por el remate en sí mismo sino por nulidad de sus antecedentes.- Por ejemplo, es de lógica elemental que si se anula la resolución que ordenó la subasta, ésta también debe anularse, pues queda sin base o fundamento alguno.- Han sido frecuentes los casos tanto de nulidades procesales como de nulidades de remate resueltos por nuestros Tribunales, y en los que desde el año 1891 se ha mantenido invariablemente la misma doctrina y jurisprudencia en el sentido de que, "las nulidades procesales sólo pueden ser declaradas en los mismos autos en que se hayan producido, pues si se admitiera que es posible obtener su declaratoria en juicio distinto promovido al intento, después de terminados aquéllos, sería reconocer que, fuera de los recursos expresos establecidos por la ley, hay uno tácito, y no sujeto a otro plazo que el de la prescripción ordinaria de las acciones, con lo cual se habría encontrado el medio de multiplicar indefinidamente los litigios".- Tal cosa significaría "la creación de un recurso ilimitado, expuesto a todo abuso, no reglado, cuando ya se hubiesen agotado en el



*expediente respectivo todos los recursos dispuestos por la ley".- "Con excepción desde luego de los casos contemplados por el artículo 472 del Código de Procedimientos Civiles, que por razones de orden público se autoriza de manera expresa a reclamar la nulidad en la vía ordinaria".- Esto último ha sido reiterado en el sentido de que, "la nulidad del remate debe ser gestionada en el propio expediente donde se causó, porque en la vía ordinaria sólo es dable pretender esa nulidad por las causales que indica el artículo 472 del Código de Procedimientos Civiles".- Al respecto pueden consultarse las siguientes Sentencias de Casación: 12 horas del 19 de octubre de 1891, 2:30 p.m. del 7 de marzo de 1903, 2:25 p.m. del 18 de marzo de 1926, 10 a.m. del 2 de noviembre de 1928, 4:30 p.m. del 4 de setiembre de 1931, 2:45 p.m. del 12 de agosto de 1932, 3 p.m. del 18 de abril de 1934, 10:10 horas del 1° de diciembre de 1936, 15:08 horas del 27 de diciembre de 1939, 10 horas del 13 de marzo de 1940, 15:10 horas del 25 de enero de 1944, 10:45 horas del 7 de junio de 1947, 53 de las 14 horas del 25 de junio de 1952, 63 de las 15:45 horas del 13 de junio de 1962, 112 de las 16 horas del 4 de octubre de 1962, 72 de las 9,50 horas del 25 de junio de 1968 y 79 de las 14:30 horas del 10 de julio de 1970 (...)" IX.- Es necesario agregar ahora, conforme ya se expresó en el Considerando II, que los artículos 471 y 472 del Código de Procedimientos Civiles anterior corresponden, el 471 al 654, y el 472 al 653 del Código Procesal Civil vigente, pero este último como luego se explica, y para lo cual se transcribe literalmente:- **"Artículo 653.- Nulidad y anulabilidad del remate.** Será nulo el remate que se celebre sin observancia de los requisitos previstos en los artículos 649, 650 y 652.- Será anulable el remate, aun con perjuicio de terceros rematantes: 1) Cuando, tratándose de bienes inmuebles o de derechos reales, por error o por cualquier otro motivo, se hubiere rematado una cosa por otra, o una cosa ajena. 2) Cuando conste que el remate se hizo a una hora distinta de la señalada o publicada. Será aplicable a este caso, a criterio del juez, lo dispuesto en el artículo 148. La nulidad en estos casos podrá reclamarse dentro del proceso en que ocurrió el remate, o separadamente en proceso ordinario o abreviado, según corresponda." El primer párrafo es nuevo, dispone que "Será nulo el remate que se celebre sin observancia de los requisitos previstos en los artículos 649, 650 y 652", que se refieren al previo avalúo de los bienes, al auto que ordena el remate y su notificación, al anuncio o edicto de remate, y a la regulación de la diligencia respectiva, sea a hechos que ocurren antes o al momento del remate, que es a lo que la jurisprudencia antes transcrita estableció en el sentido de "Además de los citados casos del artículo 472, dentro del juicio en que ocurrió el remate éste puede resultar anulado no por el remate en sí mismo sino por la nulidad de sus antecedentes", pero nulidad que debe reclamarse y decretarse, en su caso, en el mismo proceso en que se llevó a cabo.- La segunda parte del artículo 653 actual, es la que corresponde al 472 anterior, y el último párrafo que establece que "La nulidad en estos casos podrá reclamarse dentro del proceso en que ocurrió el remate, o separadamente en proceso ordinario o abreviado, según corresponda", se refiere a los casos contemplados en los dos incisos de esa segunda parte, que es la que corresponde al artículo 472 del Código anterior.- No se refiere ese párrafo final del artículo 653 a los casos previstos en el párrafo primero, pues en éstos, se repite, la nulidad debe solicitarse y decretarse cuando fuere admisible, en el proceso en que se celebró el remate.- X.- La alegación y solicitud para que se declare que hubo indefensión y que la obligación no estaba vencida, se hacen para derivar de ahí la nulidad del remate y demás actuaciones y resoluciones del proceso ejecutivo hipotecario, por lo que todas tienden a lo mismo y forman una sola unidad, la nulidad que se reclama, y conforme a lo expuesto, en un caso como el presente, las nulidades procesales sólo pueden alegarse y declararse en los mismos autos en que se hayan producido (...).*

XI.- El artículo 392, párrafo 2°, del Código de Procedimientos Civiles anterior establecía que, en juicio ejecutivo hipotecario, en que hubiere renuncia de trámites, no se admitirá otro



incidente que el de pago, si se funda en documentos o recibos que lo demuestren.- Esa norma corresponde ahora al artículo 673 del Código Procesal Civil vigente, que admite también el incidente de prescripción.- En un proceso ejecutivo hipotecario con renuncia de trámites, el demandado estableció un incidente de nulidad de actuaciones y resoluciones, que el Juzgado denegó con base en los artículos 385 y 392, párrafo 2º, del Código de Procedimientos Civiles.- Ello originó un recurso de inconstitucionalidad de esas dos normas, que la Corte Plena declaró sin lugar en la sesión 29 del 26 de abril de 1984, resolución que se publicó en el Boletín Judicial 132 del 12 de julio de 1985.- Consideró la Corte que esas disposiciones legales no adolecían de inconstitucionalidad alguna, que lo que estaba incorrecta eran la interpretación y aplicación que se habían hecho por el Juzgado, pues los incidentes que no admite el artículo 392, párrafo 2º, son propiamente los de fondo, salvo el de pago, la jurisprudencia había admitido también el de prescripción, y ahora se admiten ambos por el artículo 673 del Código Procesal Civil; pero aquella norma como la de ahora, no impiden los incidentes que atañen a la validez del proceso, conforme lo ha establecido la jurisprudencia reiterada y que se ha citado, en cuanto a que las nulidades procesales sólo pueden alegarse y declararse en los mismos autos en que se hayan producido, incidentes que son frecuentes en los procesos ejecutivos hipotecarios con renuncia de trámites, respecto a la nulidad del remate y otras actuaciones y resoluciones, tal y como lo hizo el apoderado del ejecutado en el ejecutivo hipotecario a que este ordinario se refiere.- Pero de la citada resolución de la Corte Plena no resulta, como lo pretende el apoderado del actor, que las nulidades causadas en otro proceso se puedan ventilar en la vía ordinaria.- La realidad y la jurisprudencia reiterada es otra, conforme ya se explicó”. (En igual sentido, puede consultarse la sentencia de aquella Sala Primera N° 182 de las 15:40 horas del 16 de octubre de 1991). En una resolución posterior, siempre en la misma línea de pensamiento, se agregó la siguiente idea: **“Por ende, no son susceptibles de revisión, en vía ordinaria, las eventuales nulidades procesales ocurridas en los juicios ejecutivos. Ello no significa, empero, darle el valor de cosa juzgada material a lo resuelto en ellos, pues es posible analizar de nuevo las situaciones de fondo atinentes a dichos procesos en la vía declarativa”**. (Voto de la Sala Primera N° 29 de las 14:35 horas del 20 de mayo de 1994). Vale la pena rescatar la nota que el Magistrado Zamora consignó en ese último fallo mencionado: **“El suscrito Magistrado hace constar que no comparte la afirmación hecha en el presente fallo, relativa a que: “...la nulidad del remate debe ser gestionada en el propio expediente donde se causó, porque en la vía ordinaria sólo es dable pretender esa nulidad por las causales que indica el artículo 472 del Código de Procedimientos Civiles ...”**. Tanto el artículo 472 del anterior Código de Procedimientos Civiles como el artículo 653 - párrafo segundo- del actual Código Procesal Civil, contienen una regla sobre anulabilidad del remate, o sea sobre nulidad relativa, en los casos de bienes inmuebles o derechos reales, en que se hubiere por error o por cualquier otro motivo, rematado una cosa por otra o una cosa ajena y cuando consta que el remate se hizo a una hora distinta de la señalada o publicada. En estos casos el precitado artículo permite reclamar la nulidad del remate en el proceso en que ocurrió o bien, separadamente, en la vía ordinaria. Actualmente se permite, también, en proceso abreviado, cuando corresponda. Pero, nótese, que se trata de casos de anulabilidad y, por consiguiente, de nulidad relativa, y no de casos más graves como son los de nulidad absoluta, por ejemplo, por vicios como la violencia, el dolo, etc, que afectan el consentimiento de manera absoluta y que deben ser discutidos, sin discusión alguna, en la vía ordinaria, pues son, incluso, vicios más graves que los señalados por las mencionadas normas del Código de Procedimientos Civiles anterior y del vigente Código Procesal Civil”. La Sala Segunda también acogió la anterior doctrina jurisprudencial. Así consta en su sentencia No. 2007-000771, de las 9:15 horas del 12 de octubre del 2007, en la cual, si bien, agregó lo siguiente: **“Por su parte esta otra Sala, en el reciente voto N° 646 de las 9:40 horas del 7 de**



setiembre del 2007, resolvió: ***“Durante la tramitación de este proceso se ha señalado el artículo 653 del Código Procesal Civil como un obstáculo para decretar la nulidad, pero los supuestos de nulidad ahí establecidos, aún en perjuicio de terceros, están referidos a aquellos casos que se da la necesidad de darle certeza a los actos de remate, de modo que los terceros compradores tengan la seguridad, de que en el futuro no van a surgir cuestiones distintas a las que señala la norma y que salvaguardan el derecho de defensa en juicio, como motivo de nulidad de esas subastas, porque ello pondría en peligro la necesaria certeza que debe haber en las actuaciones judiciales para la venta forzosa y el pago de obligaciones. La norma no está pensada para casos como el presente, en que lo que está de por medio es un verdadero fraude procesal, en el que están involucrados el demandado y la demandante, de tal manera que este tipo de actuaciones hay que valorarlas a la luz del ordenamiento general, que las repudia por cuanto corresponden a lo indebido”.***

b)Nulidad de remate: Casos en que procede

[Tribunal Segundo Civil Sección I]⁶

Voto de mayoría

“III.- Existe nulidad cuando se viola el curso normal del proceso o cuando con una actuación o decisión se violentan los derechos de una o ambas partes, o lo que es lo mismo cuando a las personas involucradas en un determinado asunto, se les causa indefensión. En lo que respecta a los remates, es importante indicar que la normativa aplicable al caso en concreto, es la establecida en el Libro III, Título I, Capítulo II, Sección Tercera del Código Procesal Civil, sea los artículos 647 y siguientes, pues es la que se encontraba vigente al momento en que se celebró el remate cuya nulidad se alega. Ahora bien, el artículo 653 ídem establece que el remate será nulo cuando se celebre en contra de lo dispuesto en los artículos 649, 650 y 652 del citado Código. El legislador al promulgar esta norma decidió determinar qué circunstancias son causantes de nulidad de una subasta pública judicial, entre ellas se encuentran el que se omita fijar la base o precio del bien, ya sea por valoración pericial, por existencia de créditos superiores vencidos, por la declaración del valor del bien en la municipalidad donde se encuentra ubicado el mismo; el que el remate se celebre sin que hayan transcurrido los ocho días que exige la ley, luego de la primera publicación de dicho remate en el Boletín Judicial, o que el edicto contenga un error en su contenido de tal magnitud, que impida individualizar el bien o que tienda a confundirlo con otro; y finalmente, que en el remate se admitan postores u oferentes que no hayan hecho el depósito de ley para participar en el mismo, como posibles compradores. Fuera de estos supuestos de nulidad, no se pueden crear otros, pues quedaría al arbitrio de las partes el determinar qué circunstancias son o no causantes de nulidad, lo que crearía incerteza jurídica.

IV.- En el caso de estudio, de todos los argumentos señalados por el incidentista y con base en los cuales alega que el remate celebrado el veintinueve de mayo del año dos mil siete es nulo, ninguno se encuentra dentro de los supuestos establecidos por el artículo 653 ídem. De manera que al no configurarse en este asunto ninguna de las causales de nulidad absoluta de un remate, la resolución que decide acerca del Incidente de Nulidad de Actuaciones debe confirmarse.”

c) Nulidad de actos procesales: Deber de alegarla al interponer el recurso que proceda

[Tribunal Segundo Civil Sección I]⁷

Voto de mayoría

“IX.- En atención a lo pretendido con la demanda y a los agravios expresados por el recurrente, se concluye con claridad que la nulidad que pretende el actor se declare, es de carácter procesal pues su inconformidad radica en la ausencia u omisión en que se incurrió al no haber consignado en el correspondiente edicto, los gravámenes de servidumbre y reservas que pesaban sobre la finca subastada.- Ahora bien, en virtud de que la regla es que las nulidades procesales sólo pueden alegarse y declararse en los mismos autos en que se hayan producido y que el problema de fondo planteado dentro de este asunto, según lo antes indicado, se refiere a una nulidad procesal, es claro que su conocimiento procede únicamente dentro del respectivo proceso hipotecario, tal y como en efecto lo promovió el recurrente en aquél proceso con el Incidente de Nulidad de Remate que presentó, que el Juzgado denegó y el Tribunal de alzada confirmó, quedando el punto de esa forma resuelto y por ende precluido.-

Si bien es cierto, la nulidad del remate en sí mismo puede reclamarse por separado en la vía ordinaria, ello únicamente procede en los dos supuestos que contempla el artículo 653 del Código Procesal Civil, a saber: 1) Cuando, tratándose de bienes inmuebles o de derechos reales, por error o por cualquier otro motivo, se hubiere rematado una cosa por otra, o una cosa ajena; y 2) Cuando conste que el remate se hizo a una hora distinta de la señalada o publicada.- Ninguna de dichas causales se está alegando en este litigio, pues no se cuestiona la hora en que fue celebrado el remate ni tampoco que se haya subastado una cosa por otra, sea una finca diferente a la dada en garantía, lo que nos lleva a concluir que la demanda formulada efectivamente resulta improcedente.- Sobre el particular, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en el voto número 20 de 1993 expresó: “...dentro del juicio en que ocurrió el remate éste puede resultar anulado no por el remate en sí mismo sino por nulidad de sus antecedentes. Por ejemplo es de lógica elemental que si se anula la resolución que ordenó la subasta, ésta también debe anularse, pues queda sin base o fundamento alguno. Han sido frecuentes los casos tanto de nulidades procesales como de nulidades de remate resueltos por nuestros Tribunales, y en los que desde el año 1891 se ha mantenido invariablemente la misma doctrina y jurisprudencia en el sentido de que “las nulidades procesales sólo pueden ser declaradas en el mismos autos en que se hayan producido, pues si se admitiera que es posible obtener su declaratoria en juicio distinto promovido al intento, después de terminados aquéllos, sería reconocer que, fuera de los recursos expresos establecidos por la ley, hay uno tácito, y no sujeto a otro plazo que el de la prescripción ordinaria de las acciones, con lo cual se habría encontrado el medio de multiplicar indefinidamente los litigios”. Tal cosa significaría “la creación de un recurso ilimitado, expuesto a todo abuso, no reglado, cuando ya se hubiesen agotado en el expediente respectivo todos los recursos dispuestos por la ley. Con excepción desde luego de los casos contemplados por el artículo 472 del Código de Procedimientos Civiles, que por razones de orden público se autoriza de manera expresa a reclamar la nulidad en la vía ordinaria”. Esto último ha sido reiterado en el sentido de que, “la nulidad del remate debe ser gestionada en el propio expediente donde se causó, porque en la vía ordinaria sólo es dable pretender esa nulidad por las causales que indica el artículo 472 del Código de Procedimientos Civiles” ... El artículo 472 del Código de Procedimientos Civiles corresponde,

salvo algunas modificaciones no relevantes para este asunto, al 653 del Código Procesal Civil. Por ende, no son susceptibles de revisión, en vía ordinaria, las eventuales nulidades procesales ocurridas en los juicios ejecutivos. Ello no significa, empero, darle el valor de cosa juzgada material a lo resuelto en ellos, pues es posible analizar de nuevo las situaciones de fondo atinentes a dichos procesos en la vía declarativa... ”.-

En igual sentido, de este Tribunal y Sección se pueden ver entre otras, las sentencias las números 241 de 2002, 90 y 295, éstas últimas de 2004, y 142 de las diez horas del 30 de mayo del 2005”.

d)Nulidad de remate: Deber de ser alegada en el mismo proceso en que fue causada

[Tribunal Agrario]⁸

Voto de mayoría

“II . Respecto al tema de las nulidades de los remates por motivos procesales, conviene hacer las siguientes precisiones, a partir de lo expuesto por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia mediante voto N°23 de las 14 horas 20 minutos del 04 de marzo de 1992, abordó el tema de la siguiente forma: “ ... las nulidades acusadas, de haberse producido, son de carácter procesal y debieron, por ello, ser alegadas en el mismo proceso en que fueron causadas, conforme ha sido reiteradamente resuelto por esta Sala, entre otras, en sentencias de las 14,40 horas del 18 de enero de 1991, en la cual, en lo que aquí interesa, se dijo: "Como bien se explica en la nota del Magistrado Coto Albán inserta en la Sentencia de Casación número 79 de las 14,30 horas del 10 de julio de 1970, "El remate es un acto de carácter complejo que integra tres elementos, uno de ellos el edicto que fija las condiciones de la subasta, otro la diligencia propiamente dicha, cuya comprobación se hace por medio del acta que el Juez extiende, y tercero la resolución aprobatoria, en que el Juez tiene por bien efectuado el remate, por ajustarse a aquellas condiciones, a las formalidades de ley, y a una oferta legalmente admisible, no mejorada por ninguno. Y desde luego se requiere como antecedente indispensable la resolución que ordena el remate, que señala hora y fecha para verificarlo y fija las demás condiciones del mismo, todo lo cual se incluye en el edicto. De ahí que en las nulidades que tengan que ver con los remates es importante distinguir si se trata de la nulidad del remate en sí mismo, o si se trata de la nulidad de actos procesales que tengan relación con la subasta, tanto anteriores como posteriores, siendo ejemplo de este último caso la resolución que lo aprueba. Esto así porque la regla es la de que las nulidades solo pueden alegarse y declararse en los mismos autos en que se hayan producido, y en cuanto a la nulidad del remate en sí mismo solo es permitido hacerlo por separado en la vía ordinaria en los casos que señala el artículo 472 del Código de Procedimientos Civiles, a saber: 1- cuando tratándose de bienes inmuebles o de derechos reales, se hubiere por error o por cualquier otro motivo, rematado una cosa por otra, o una cosa ajena; y 2- cuando conste que el remate se hizo a una hora distinta de la señalada o publicada. Además de los citados casos del artículo 472, dentro del juicio en que ocurrió el remate éste puede resultar anulado no por el remate en sí mismo sino por nulidad de sus antecedentes. Por ejemplo es de lógica elemental que si se anula la resolución que ordenó la subasta, ésta también debe anularse, pues queda sin base o fundamento alguno. Han sido frecuentes los casos tanto de nulidades procesales como de nulidades de remate resueltos por nuestros Tribunales, y en los que desde el año 1891 se ha mantenido invariablemente la misma doctrina y jurisprudencia en el sentido de que, "las nulidades procesales solo pueden ser



declaradas en los mismos autos en que se hayan producido, pues si se admitiera que es posible obtener su declaratoria en juicio distinto promovido al intento, después de terminados aquéllos, sería reconocer que, fuera de los recursos expresos establecidos por la ley, hay uno tácito, y no sujeto a otro plazo que el de la prescripción ordinaria de las acciones, con lo cual se habría encontrado el medio de multiplicar indefinidamente los litigios". Tal cosa significaría "la creación de un recurso ilimitado, expuesto a todo abuso, no reglado, cuando ya se hubiesen agotado en el expediente respectivo todos los recursos dispuestos por la ley. Con excepción desde luego de los casos contemplados por el artículo 472 del Código de Procedimientos Civiles, que por razones de orden público se autoriza de manera expresa a reclamar la nulidad en la vía ordinaria". Esto último ha sido reiterado en el sentido de que, "la nulidad del remate debe ser gestionada en el propio expediente donde se causó, porque en la vía ordinaria solo es dable pretender esa nulidad por las causales que indica el artículo 472 del Código de Procedimientos Civiles". [Ver más datos en la sección correspondiente a notas de jurisprudencia] El artículo 472 del Código de Procedimientos Civiles anterior, corresponde al 653 del Código Procesal Civil vigente, el cual dispone: "Artículo 653. Nulidad y anulabilidad del remate. Será anulable el remate, aun con perjuicio de terceros rematantes: 1) Cuando, tratándose de bienes inmuebles o de derechos reales, por error o por cualquier otro motivo, se hubiere rematado una cosa por otra, o una cosa ajena. 2) Cuando conste que el remate se hizo a una hora distinta de la señalada o publicada... La nulidad en estos casos podrá reclamarse dentro del proceso en que ocurrió el remate, o separadamente en proceso ordinario o abreviado". Del extracto jurisprudencial anterior se desprende el remate es un acto complejo conformado por tres elementos: el edicto, la diligencia de venta pública, y la aprobación de ésta última. El ordinal 653 ibídem enlista entre otros como posible causal de nulidad o anulabilidad el remate que se celebre sin observar los requisitos previstos en los artículos 649, 650 y 652 del mismo cuerpo legal; además de los supuestos contenidos en los incisos 1 y 2 de esa norma. Lo aducido por el recurrente se orienta a combatir la nulidad del remate porque no se notificó en la "persona idónea" del anotante Fertica de Centroamérica S.A. De conformidad con la certificación del bien rematado a folio 51 y recientemente a folio 144, figura como anotante la citada empresa, en virtud de un proceso judicial que se ventila en el Juzgado Sexto Civil de San José. A folio 52 se encuentra agregada la certificación notarial de personería jurídica de tal empresa, indicando es Freddy Gerardo Coto Varela es presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, quien ostenta la representación judicial y extrajudicial. La notificación a tal ente no se verificó según consta en el acta a folio 119; sin embargo tal sociedad se apersonó y consignó en el memorial a folio 96 lo siguiente: "... Me apersono a los autos y solicito se tenga por notificada a mi representada a partir de la fecha de este escrito y señalo para oír notificaciones.... Además, dado que la deuda en cuanto a mi representada fue debidamente cancelada, ella no tiene nada que reclamar en este proceso, renunciando a cualquier derecho presente o futuro derivado de la anotación que pesa sobre el bien objeto de este proceso". Del estudio de los autos se desprende no hay prueba para desvirtuar lo certificado en el documento a folio 52, razón por la cual la persona que rubricó el memorial de apersonamiento de la anotante Fertica de Centroamérica S.A es quien ostenta la condición y facultades suficientes para hacerlo. Por otra parte llama la atención a este Tribunal, que en el incidente de nulidad absoluta de actuaciones y resoluciones interpuesto por el apelante, no se quejó de este aspecto sino de lo inoportuno de la notificación a esa empresa, sin que expusiera estos motivos. Sin embargo, dado lo expuesto al inicio del considerando es que se procede al análisis de ese aspecto. Como se indicó no hay prueba alguna donde se pueda tener por demostrado lo contrario, y se tiene por debidamente apersonada a la litis la empresa Fertilizante de Centroamérica S.A, razón por la cual procede rechazar el agravio."

e) Distinción entre nulidad del remate en sí mismo y nulidad de actos procesales relacionados con la subasta

[Tribunal Agrario]⁹

Voto de mayoría

“ II . La apelación es interpuesta por [...] en su condición de apoderado especial del demandado[...], contra el auto sentencia de las 09 horas 10 minutos del 06 de julio de 2006, donde se declaró sin lugar el incidente de nulidad de notificación y resoluciones planteado por el recurrente. [...] III. En primer orden, lo que corresponde al analizar una incidencia que acusa cualquier tipo de nulidad es su procedibilidad. Cumplidos los requisitos de forma enlistados en el artículo 483 del Código Procesal Civil de aplicación supletoria, debe revisarse si esta interpuesto en tiempo. Específicamente en aquellas articulaciones referidas a los remates debe tenerse presente que se trata de un acto complejo. Al efecto, es oportuno citar lo expuesto por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia sobre este tema: “... Pero, además, las nulidades acusadas, de haberse producido, son de carácter procesal y debieron, por ello, ser alegadas en el mismo proceso en que fueron causadas, conforme ha sido reiteradamente resuelto por esta Sala, entre otras, en sentencias de las 14,40 horas del 18 de enero de 1991, en la cual, en lo que aquí interesa, se dijo: "Como bien se explica en la nota del Magistrado Coto Albán inserta en la Sentencia de Casación número 79 de las 14,30 horas del 10 de julio de 1970, "El remate es un acto de carácter complejo que integra tres elementos, uno de ellos el edicto que fija las condiciones de la subasta, otro la diligencia propiamente dicha, cuya comprobación se hace por medio del acta que el Juez extiende, y tercero la resolución aprobatoria, en que el Juez tiene por bien efectuado el remate, por ajustarse a aquellas condiciones, a las formalidades de ley, y a una oferta legalmente admisible, no mejorada por ninguno. Y desde luego se requiere como antecedente indispensable la resolución que ordena el remate, que señala hora y fecha para verificarlo y fija las demás condiciones del mismo, todo lo cual se incluye en el edicto. De ahí que en las nulidades que tengan que ver con los remates es importante distinguir si se trata de la nulidad del remate en sí mismo, o si se trata de la nulidad de actos procesales que tengan relación con la subasta, tanto anteriores como posteriores, siendo ejemplo de este último caso la resolución que lo aprueba. Esto así porque la regla es la de que las nulidades solo pueden alegarse y declararse en los mismos autos en que se hayan producido, y en cuanto a la nulidad del remate en sí mismo solo es permitido hacerlo por separado en la vía ordinaria en los casos que señala el artículo 472 del Código de Procedimientos Civiles, a saber: 1- cuando tratándose de bienes inmuebles o de derechos reales, se hubiere por error o por cualquier otro motivo, rematado una cosa por otra, o una cosa ajena; y 2- cuando conste que el remate se hizo a una hora distinta de la señalada o publicada. Además de los citados casos del artículo 472, dentro del juicio en que ocurrió el remate éste puede resultar anulado no por el remate en sí mismo sino por nulidad de sus antecedentes. Por ejemplo es de lógica elemental que si se anula la resolución que ordenó la subasta, ésta también debe anularse, pues queda sin base o fundamento alguno. Han sido frecuentes los casos tanto de nulidades procesales como de nulidades de remate resueltos por nuestros Tribunales, y en los que desde el año 1891 se ha mantenido invariablemente la misma doctrina y jurisprudencia en el sentido de que, "las nulidades procesales solo pueden ser declaradas en los mismos autos en que se hayan producido, pues si se admitiera que es posible obtener su declaratoria en juicio distinto promovido al intento, después de terminados aquéllos, sería reconocer que, fuera de los recursos expresos establecidos por la ley, hay uno tácito, y no sujeto a otro plazo que el de la prescripción ordinaria de las acciones, con lo cual se habría encontrado el medio de multiplicar indefinidamente los litigios". Tal cosa significaría "la creación de un recurso ilimitado, expuesto a todo abuso, no reglado, cuando ya se hubiesen agotado en el

expediente respectivo todos los recursos dispuestos por la ley. Con excepción desde luego de los casos contemplados por el artículo 472 del Código de Procedimientos Civiles, que por razones de orden público se autoriza de manera expresa a reclamar la nulidad en la vía ordinaria". Esto último ha sido reiterado en el sentido de que, "la nulidad del remate debe ser gestionada en el propio expediente donde se causó, porque en la vía ordinaria solo es dable pretender esa nulidad por las causales que indica el artículo 472 del Código de Procedimientos Civiles". [Ver más datos en la sección correspondiente a notas de jurisprudencia] El artículo 472 del Código de Procedimientos Civiles anterior, corresponde al 653 del Código Procesal Civil vigente, el cual dispone: "Artículo 653. Nulidad y anulabilidad del remate. Será anulable el remate, aun con perjuicio de terceros rematantes: 1) Cuando, tratándose de bienes inmuebles o de derechos reales, por error o por cualquier otro motivo, se hubiere rematado una cosa por otra, o una cosa ajena. 2) Cuando conste que el remate se hizo a una hora distinta de la señalada o publicada... La nulidad en estos casos podrá reclamarse dentro del proceso en que ocurrió el remate, o separadamente en proceso ordinario o abreviado". Es obvio que el motivo que esgrime el recurrente para lograr la nulidad de lo actuado en el proceso ejecutivo hipotecario incoado en su contra y, por ende, la nulidad de la pública subasta celebrada, no encuadra dentro de los supuestos que contempla la norma transcrita. Se trata, entonces, de una nulidad procesal que, como quedó expuesto, no es dable legalmente reclamar en la vía declarativa, sino en el mismo proceso en que fue causada. Corolario de lo anterior es que el recurso, en el aspecto examinado, debe ser declarado sin lugar, pues las infracciones acusadas, no existen" (voto N°23 de las 14 horas 20 minutos del 04 de marzo de 1992). Del extracto jurisprudencial anterior se desprende, el remate es un acto complejo que se encuentra conformado por tres elementos: el edicto, la diligencia de venta pública, y la aprobación de ésta última. En la especie resulta del estudio del memorial que contiene el incidente a folios 462 a 463, que se dirige a acusar nulidades del remate, los cuales comprenden esas tres etapas mencionadas, como lo explica de manera detallada la Sala referida. Por tal razón, aunque sea denominado por el recurrente como: "incidente de falta de notificación y nulidad absoluta de actuaciones", en realidad se refiere a las actuaciones y resoluciones que se comprenden desde el edicto (ver hechos 7°), la celebración (hecho 2° y 3°), así como la aprobación del mismo (hecho 4°, 5° y 6°). De lo anterior, al comprender actuaciones y resoluciones debió de oponerse junto con los recursos que quepan contra las decisiones que versaban sobre esos aspectos. Lo anterior con fundamento en los numerales 26 de la Ley de Jurisdicción Agraria y 199 del Código Procesal Civil de aplicación supletoria. En razón de lo anterior, el Despacho debió de rechazar la incidencia por no haber sido presentada junto con los recursos correspondientes, al no existir un incidente autónomo de resoluciones y actuaciones, y no proceder al trámite del mismo y a resolver por el fondo. "

f) Nulidad de remate: Improcedente, notificaciones del señalamiento conforme a derecho, cumplimiento del debido proceso

[Tribunal Contencioso Administrativo Sección VI]¹⁰

Voto de mayoría

“ III°.- SOBRE LA PRESUNTA FALTA DE NOTIFICACIÓN A LA PARTE ACTORA DE LOS AUTOS EN QUE SE HIZO EL SEGUNDO Y TERCER SEÑALAMIENTO PARA LA REALIZACIÓN DEL REMATE. A contrario de lo que sostiene la parte actora, este Tribunal estima que el Juzgado



Civil de Puntarenas no incurrió en una violación a la garantía del debido proceso en su perjuicio, por las siguientes razones: **1)** La notificación constituye uno de los elementos esenciales de la garantía constitucional del debido proceso, ya que es un requisito indispensable para garantizar el contenido mínimo esencial de ese derecho fundamental y por ende, para que el administrado tenga la posibilidad de ejercer de manera efectiva los siguientes derechos: a ser oído y a plantear sus alegatos de descargo; a ofrecer y producir prueba; a obtener una decisión fundamentada y a impugnarla. En consecuencia, cuando la notificación se realiza de manera contraria al Ordenamiento Jurídico, provoca –en principio- una violación a la garantía del debido proceso en perjuicio del administrado, ya que torna en nugatorias no sólo el derecho de defensa de la parte, sino también, los principios de seguridad jurídica y eficacia; **2)** Cabe resaltar que para efectos del caso que nos ocupa, si bien es cierto el artículo 2 inciso 5) de la Ley de Notificaciones, Citaciones y Otras Comunicaciones Judiciales -vigente al momento en que se dieron las conductas impugnadas en este proceso-, disponía que el primer auto que ordene el remate debe ser notificado personalmente, en la casa de habitación o en la dirección indicada –según corresponda-, salvo que ya se hubiere hecho señalamiento para atender notificaciones; también lo es, que el párrafo segundo del artículo 6 de esa misma ley, establecía que “...las partes indicarán en su primer escrito, el medio y lugar para recibir notificaciones. No obstante, el juez, en su primera resolución prevendrá al demandado sobre el incumplimiento de esta obligación. En ambos casos, la omisión producirá las consecuencias de la notificación automática...”; **3)** En ese sentido, conforme a lo dispuesto por el artículo 6 de la Ley de Notificaciones, Citaciones y Otras Comunicaciones Judiciales, “...la parte que, en su primer escrito o prevenida al efecto por el juez, no indicare, conforme al artículo 6, medio y lugar para atender notificaciones futuras, quedará notificada de las resoluciones posteriores con sólo que transcurran veinticuatro horas después de dictadas. Se producirá igual consecuencia si el medio escogido imposibilitare la notificación por causas ajenas al despacho, o bien, si el lugar señalado permaneciere cerrado, fuere impreciso, incierto o inexistente.”; **4)** Ahora bien, para el caso concreto del proceso ejecutivo hipotecario, cabe resaltar que conforme a lo dispuesto en el párrafo 1° in fine del artículo 650 del Código Procesal Civil –vigente al momento en que se dieron las conductas impugnadas en este proceso-, el remate podría celebrarse siempre que hubiesen transcurrido más de ocho días entre la notificación del auto que ordena el remate al dueño de los bienes subastados y la fecha de celebración; **5)** Conforme al anterior marco jurídico, este Tribunal ha tenido por demostrado que el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Puntarenas, mediante resolución de las quince horas del primero del agosto del dos mil cinco, tuvo por establecido el proceso ejecutivo hipotecario interpuesto contra O D M B por el Banco de Costa Rica y ordenó sacar a remate la finca inscrita bajo Folio Real número 20812-000 con la base de treinta mil dólares americanos. Asimismo, que en dicho auto se le previno a la señora O D M B que en el primer escrito que presentara, debía indicar medio y lugar para atender notificaciones dentro del perímetro judicial de ese Despacho, bajo el apercibimiento que mientras no lo hiciera o si el lugar señalado fuera incierto, impreciso o ya no existiera, o el medio escogido imposibilitara la práctica de la notificación, las futuras resoluciones quedarían por bien notificadas con el sólo transcurso de veinticuatro horas después de dictadas. Por último, que la resolución de las quince horas del primero de agosto del dos mil cinco, fue notificada a O D M B, a las quince horas veinte minutos del veintisiete de octubre del dos mil cinco, en forma personal, por el Juzgado Contravencional y de Menor Cuantía de Jicaral de Puntarenas (ver folios 119 y 154 de la copia certificada del expediente judicial número 04-100309-417-CI); **6)** Este Tribunal también ha tenido por demostrado, que si bien es cierto, la señora Murillo Blanco fue notificada de la resolución inicial del proceso ejecutivo hipotecario interpuesto en su contra, desde el veintisiete de octubre del dos mil cinco, no es sino hasta el diecinueve de junio del dos mil seis, que se apersonó al proceso, interpuso un incidente de nulidad del remate efectuado el veinticuatro de mayo del dos mil seis y señaló lugar para oír notificaciones (ver folios 154 y 155 de la copia certificada del expediente judicial número 04-100309-417-CI); **7)** En consecuencia, las resoluciones que dictó el Juzgado Civil



de Mayor Cuantía de Puntarenas, entre el veintisiete de octubre del dos mil cinco (fecha en que se le notificó personalmente el auto de traslado de la demanda) y el diecinueve de junio del dos mil seis (fecha en que se apersonó al proceso al interponer el incidente de nulidad del remate), quedaron notificadas en forma automática son el sólo transcurso de veinticuatro horas después de dictadas. Ello por cuanto, la actora no atendió la prevención contenida en el auto de las quince horas del primero de agosto del dos mil cinco, en cuanto a señalar lugar o medio para atender notificaciones, bajo apercibimiento de que en caso contrario, se le tendría por notificada de manera automática; **8)** En este punto, es necesario aclarar a la demandante que si bien es cierto, en la escritura de constitución del crédito hipotecario, señaló como lugar para oír notificaciones en caso de cobro judicial de la deuda que allí asumió, la siguiente: Puntarenas, Jicaral, ciento cincuenta metros al sur del Banco Nacional (*folios 49 y 52 de la copia del expediente judicial número 04-100309-147-CI*), también lo es, que conforme a lo dispuesto en los artículos 2 inciso 5), 6 párrafo 2° y 12 de la Ley de Notificaciones, Citaciones y Otras Comunicaciones Judiciales -vigente al momento en que se dieron las conductas impugnadas en este proceso-, y a que la señora O D M B también había renunciado a los requerimientos de pago, domicilio y a los trámites del proceso ejecutivo (*ver folio 51 de la copia certificada del expediente judicial número 04-100309-147-CI y artículos 422 del Código Civil y, 663 del Código Procesal Civil*), el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Puntarenas, únicamente estaba obligado a utilizar por una única vez, la dirección consignada en la escritura de constitución del crédito hipotecario, con el fin de notificarle la resolución inicial del proceso ejecutivo hipotecario interpuesto en su contra por el Banco de Costa Rica (folios 44, 119 y 154 de la copia certificada del expediente judicial número 04-100309-147-CI), toda vez que con posterioridad a la notificación de ese auto y conforme a la prevención hecha por el órgano jurisdiccional a efecto de que señalara lugar o medio para atender las futuras notificaciones (*folio 154 de la copia certificada del expediente judicial número 04-100309-147-CI*), la parte estaba en obligación de cumplir lo prevenido, bajo apercibimiento de que todas las resoluciones que se dictaran a partir de que se le hubiese notificado la resolución inicial del proceso, se tendrían por notificadas de manera automática, lo cual sucedió, dada la omisión en que en ese sentido incurrió la señora O D M B, ya que fue no sino hasta el dieciséis de junio del dos mil seis, que señaló lugar para oír notificaciones (*folios 145 y 146 de la copia certificada del expediente judicial número 04-100309-417-CI*); **9)** En consecuencia y conforme al objeto de este proceso, las resoluciones dictadas a las diez horas quince minutos del siete de noviembre del dos mil cinco y de las diez horas quince minutos del siete de marzo del dos mil seis (*folios 126 y 132 de la copia certificada del expediente judicial número 04-100309-147-CI*), mediante las cuales, el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Puntarenas hizo el segundo y el tercer señalamiento para la realización del remate, en atención a las solicitudes presentadas al efecto por el Banco de Costa Rica (*ver folios 108 y 131 de la copia certificada del expediente judicial número 04-100309-147-CI*), quedaron notificadas de manera automática para la señora O D M B, veinticuatro horas después de dictadas. En ese sentido, este Tribunal estima que no se incurrió en una violación al debido proceso en contra de la señora O D M B, puesto que lo actuado por el órgano jurisdiccional resultan conformes a lo dispuesto en los artículos 2 inciso 5), 6 párrafo 1° y 12 de la Ley de Notificaciones, Citaciones y Otras Comunicaciones Judiciales, en relación con el párrafo 1° in fine del artículo 650 del Código Procesal Civil –vigentes al momento en que se dieron las conductas impugnadas en este proceso– por lo que, no se configura en este caso, el motivo de nulidad del remate que establecía el párrafo 1° del artículo 653 del Código Procesal Civil; **10)** Como un elemento adicional, **debe tomarse en consideración que la parte actora ya había planteado este alegato en el incidente de nulidad interpuesto el diecinueve de junio del dos mil seis** (*ver folios 145 y 146 de la copia del expediente judicial número 04-100309-147-CI*) y que el Juzgado Civil y Agrario de Puntarenas, por resolución de las diez horas del veinticuatro de agosto del dos mil seis, desestimó por las siguientes razones: “...Con posterioridad a la notificación de la resolución que le dio curso a esta demanda, la señora Murillo Blanco no se había apersonado a los autos y lo hizo hasta que

presentó el escrito mediante el cual formulaba el incidente de nulidad que ahora se conoce, presentado en fecha diecinueve de junio de este año. Por ende, las resoluciones que se dictaron en el período comprendido entre el veintisiete de octubre del año anterior (fecha en que se le notificó el auto de traslado) hasta el diecinueve de junio de este año (en que presenta escrito señalando lugar en donde atender notificaciones), las resoluciones que se hubieran dictado, incluida la de las diez horas quince minutos del siete de marzo de este año (que puede verse a folio 104), mediante la cual se señaló las nueve horas treinta minutos del veinticuatro de mayo recién pasado para celebrar el remate; se le han tenido por notificadas con el solo transcurso de las veinticuatro horas después de dictadas...” (ver folios 153 a 154 de la copia certificada del expediente judicial número 04-100309-417-CI); 11) En consecuencia y por todo lo expuesto, este Tribunal considera que los alegatos de la parte actora son infundados y que no se incurrió en una violación al debido proceso en contra de la señora O D M B, puesto que lo actuado por el órgano jurisdiccional resultan conformes a lo dispuesto en los artículos 2 inciso 5), 6 párrafo 1° y 12 de la Ley de Notificaciones, Citaciones y Otras Comunicaciones Judiciales, en relación con el párrafo 1° in fine del artículo 650 del Código Procesal Civil –vigentes al momento en que se dieron las conductas impugnadas en este proceso–, motivo por el cual, las pretensiones de la demandante a efecto de que se declare nulo el remate celebrado a las nueve horas treinta minutos del veinticuatro de mayo del dos mil seis, carecen de sustento.

IV°.- SOBRE LA PRESUNTA FALTA DE NOTIFICACIÓN DE LOS AUTOS EN QUE SE HICIERON LOS TRES SEÑALAMIENTOS PARA LA REALIZACIÓN DEL REMATE, EN PERJUICIO DE QUIENES FIGURABAN COMO ACREEDORES O ANOTANTES EN EL PROCESO HIPOTECARIO . Este Tribunal también estima que a contrario de lo que sostiene la parte actora, el Juzgado Civil de Puntarenas no ha incurrido en una violación a lo dispuesto en los artículos 417 del Código Civil, en relación al 651 y 665 del Código Procesal Civil –vigente al momento en que se tramitó y resolvió el proceso ejecutivo hipotecario número 04-100309-147-CI-, por las siguientes razones: **1)** El párrafo 1° del artículo 417 del Código Civil, establece que *“Siempre que haya de venderse judicialmente la finca hipotecada, se citará a todos los acreedores hipotecarios...”*. Por su parte, el artículo 651 del Código Procesal Civil, establecía que: *“...Si con la certificación del Registro Público se demostrara que sobre los bienes embargados existen gravámenes o anotaciones, el juez ordenará citar a los acreedores o anotantes para que hagan valer sus derecho, sean o no exigibles las obligaciones de acuerdo con la prelación legal...”*. Por último, el párrafo 1° artículo 665 del Código Procesal Civil, disponía que: *“El plazo de la citación a que se refiere el artículo 417 del Código Civil, será de tres días si se hiciera en su domicilio. Si dicho domicilio fuere desconocido, el plazo será de diez días y se hará saber por medio de un edicto que se publicará a su vez en el Boletín Judicial, lo que regirá también para los acreedores y terceros poseedores domiciliados en el extranjero, que carezcan de apoderado suficiente en Costa Rica. La notificación quedará hecha con la publicación. La citación podrá pedirse desde la demanda de ejecución...”*; **2) En este caso concreto**, se ha tenido por demostrado que: **2.a)** El treinta de marzo del dos mil cuatro, el Representante del Banco de Costa Rica interpuso ante el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Puntarenas, demanda ejecutiva hipotecaria contra O D M B y solicitó que *“... se comisione a la autoridad policial del distrito de San Sebastián, San José, a fin de que practique notificación de esta acción a la entidad interesada en la misma, “IMPORTADORA MORA Y AGUILAR, S.A.” (...) Así también, notifíquese de esta acción al anotante, “COMERCIALIZADORA H Y CAPICO S.A.”*

(...) Oportunamente dará personería y domicilio de la Junta Liquidadora del Banco Crédito Agrícola, para su notificación correspondiente...”

(ver documentos a folios 44 y 45 la copia certificada del expediente judicial número 04-100309-417-CI); 2.b) Que por edicto del primero de agosto del dos mil cinco, el Juzgado Civil de Mayor Cuantía



de Puntarenas, indicó que a las nueve horas treinta minutos del tres de octubre del dos mil cinco, se remataría libre de gravámenes y con la base de treinta mil dólares americanos, la finca inscrita bajo matrícula de Folio Real número 20812-000, por haberse ordenado así en el proceso ejecutivo número 04-100309-417-CI del Banco de Costa Rica contra el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Puntarenas (ver documento a folio 77 de la copia certificada del expediente judicial número 04-100309-417-CI); 2.c) Que por resolución dictada a las diez horas quince minutos del siete de noviembre del dos mil cinco, el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Puntarenas, resolvió –en lo que interesa-: “...Se tienen como partes en este proceso a los anotantes Junta Liquidadora del Banco Anglo de Costa Rica e Importadora Mora y Aguilar, se tienen hechas sus manifestaciones, así como lugar para atender notificaciones. Ahora bien, a fin de notificar a COMERCIALIZADORA Y CAPICO S.A. (...) la cual figura como anotante en este proceso, de la resolución de las quince horas del primero de agosto del dos mil cinco, así como la presente, para tal efecto se comisiona al Señor Delegado Policial de San Antonio de Desamparados, ya que dicha sociedad se puede localizar en San Antonio de Desamparados...” (ver folio 126 de la copia certificada del expediente judicial número número 04-100309-417-CI); 2.d) Que por resolución dictada por el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Puntarenas, a las diez horas quince minutos del siete de marzo del dos mil seis, se dispuso –en lo que interesa-: “...Tome nota el actor que la Junta Liquidadora del Banco Anglo Costarricense se encuentra debidamente notificada (ver folio 67 vltto). Ahora bien, a fin de notificar a COMERCIALIZADORA H Y CAPICO S.A. (...) la cual figura como anotante en este proceso, notifíquese de la resolución de las quine horas del primero de agosto del dos mil cinco, así como la presente , para tal efecto se comisiona al SEÑOR DELEGADO POLICIAL DE PROXIMIDAD DE GOICOECHEA...” (ver folio 132 de la copia certificada del expediente judicial número número 04-100309-417-CI); 2.e) Que por edicto del siete de marzo del dos mil seis, el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Puntarenas, indicó que a las nueve horas treinta minutos del veinticuatro de mayo del dos mil seis, se remataría libre de gravámenes y con la base de treinta mil dólares americanos, la finca inscrita bajo matrícula de Folio Real número 20812-000, por haberse ordenado así en el proceso ejecutivo número 04-100309-417-CI del Banco de Costa Rica contra el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Puntarenas. Que dicho edicto fue publicado en los Boletines Judiciales número 61 y 62 del veintisiete y veintiocho de marzo del dos mil seis (ver documento a folio 133 de la copia certificada del expediente judicial número 04-100309-417-CI); 2.f) Que la empresa Comercializadora H y Capico S.A. –que figuraba como anotante en dicho proceso hipotecario-, fue notificada en su domicilio social, a las doce horas dos minutos del veintiocho de mayo del dos mil seis (ver folio 154 de la copia del expediente judicial número 04-100309-417-CI); 3) Que de conformidad con los hechos que se han tenido por demostrados y en aplicación de lo dispuesto en los artículos 39 de la Constitución Política, 417 del Código Civil, 651 y 665 del Código Procesal Civil, este Tribunal no observa que el Juzgado Civil de Puntarenas haya incurrido en una violación a la garantía del debido proceso, ya que si bien es cierto, el primer y segundo señalamiento para remate, no fue notificado a la Comercializadora H y CAPICO S.A. –en su condición de anotante-, puesto que no fue habida en las direcciones que se aportaron para tal efecto (folios 126 y 131 de la copia certificada del expediente judicial número 04-100309-417-CI), también lo es, que el tercer señalamiento para remate si pudo ser notificado a la empresa indicada (ver folio 154 de la copia del expediente judicial número 04-100309-417-CI). Aunado a lo anterior, cabe resaltar que para el momento en que el Juzgado Civil de Puntarenas, hizo el segundo señalamiento para remate –a saber: siete de noviembre del dos mil cinco (folio 126 de la copia certificada del expediente judicial 04-100309-147-CI)-, tanto la Junta Liquidadora del Banco Anglo Costarricense como Importadora Mora y Aguilar, en su condición de anotantes, ya se habían apersonado al proceso y habían señalado lugar para atender notificaciones, situación que confirma el órgano jurisdiccional respecto a la Junta Liquidadora del Banco Anglo Costarricense, al dictar la resolución de las diez horas quince minutos del siete de marzo del dos mil seis, en que se hace el tercer señalamiento para remate (ver folio 132 de la copia certificada del expediente judicial número 04-100309-417-CI); 4)

En consecuencia, en la hora y fecha en que se celebró el remate –a saber: nueve horas treinta minutos del veinticuatro de mayo del dos mil seis (*folio 140 de la copia certificada del expediente judicial número 04-100309-417-CI*)-, todas las partes –incluida la señora O D M B por las razones indicadas en el considerando III de esta sentencia-, estaban notificadas del tercer señalamiento realizado al efecto. Por ende, este Tribunal considera que los alegatos planteados en ese sentido por la parte actora, carecen de fundamento; **5)** Como un elemento adicional, debe tomarse en consideración que la parte actora **ya había planteado este alegato en el incidente de nulidad interpuesto el diecinueve de junio del dos mil seis** (*ver folios 145 y 146 de la copia del expediente judicial número 04-100309-417-CI*) y que el Juzgado Civil y Agrario de Puntarenas, por resolución de las diez horas del veinticuatro de agosto del dos mil seis, desestimó por las siguientes razones: “...Con relación a la Junta Liquidadora del Banco Anglo Costarricense, en los autos se acreditó, mediante certificación notarial (*visible a folio 27 frente*), que la representación de esa anotante la ostentaba el señor (...) y que al diecisiete de mayo del dos mil cuatro tal personería se encontraba vigente. Con base en tal elemento de prueba fue que se ordenó notificarle al señor (...) y, en efecto dicha persona quedó notificada a las trece horas cincuenta minutos del tres de octubre del dos mil cinco (*véase constancia de notificación a folio 67 vuelto*) (...) Por ende, no es apegada a la realidad la afirmación de la incidentista en cuanto a (*sic*) sostiene que la Junta Liquidadora del Banco Anglo Costarricense no ha sido notificada. Tampoco es afortunada la afirmación de la demandada O D M B, cuando afirma que no se le ha notificado a la anotante Comercializadora H y Capico Sociedad Anónima. Con relación a esta anotante, consta en los autos que fue notificada en su domicilio social a las doce horas dos minutos del veintiocho de marzo de este año, recibiendo la notificación el señor ... (*véase el acta que corre agregada a folio 110 vuelto*). Por ende, ante tan contundente constancia, no resulta de recibo este segundo fundamento señalado por la incidentista para sustentar su incidencia...” (*ver folio 154 de la copia certificada del expediente judicial 04-100309-417-CI*). Cabe destacar, que la señora O D M B reiteró sus alegatos en incidente de nulidad de todo lo actuado, que presentó ante el Juzgado Civil de Puntarenas el quince de marzo del dos mil siete (*folios 187 a 191 de la copia certificada del expediente judicial número 04-100309-417-CI*), el cual, también fue declarado sin lugar por dicho órgano jurisdiccional, mediante resolución de las once horas del veintisiete de julio del dos mil siete (*ver folios 199 y 200 de la copia certificada del expediente judicial número 04-100309-417-CI*); **6)** Por todo lo expuesto, este Tribunal considera que los alegatos de la parte actora son infundados y que no se incurrió en una violación al debido proceso, puesto que lo actuado por el órgano jurisdiccional resulta conformes a lo dispuesto en los artículos 39 de la Constitución Política, 417 del Código Civil, 651 y 665 del Código Procesal Civil –éstos últimos, vigentes al momento en que se dieron las conductas impugnadas en este proceso-, motivo por el cual, las pretensiones de la demandante a efecto de que se declare nulo el remate celebrado a las nueve horas treinta minutos del veinticuatro de mayo del dos mil seis, carecen de sustento.”

g)Nulidad de remate: Procedente declaratoria al existir decreto expropiatorio previo a remate y adjudicación de finca

[Tribunal Primero Civil]¹¹

Voto de mayoría



"II.- El Colegio, con integración no titular y voto de mayoría, resolviendo enigma afín al subexamine dispuso: " I.- *En su alegato de expresión de agravios, el señor M. A. señala que la resolución de las quince horas del diecisiete de mayo del dos mil dos, y que aprobara el remate de las catorce horas diez minutos del cuatro de abril de ese año fue debidamente notificada a las partes, quedando firme, sin que el demandado ejerciera recurso alguno contra esa resolución, motivo por el cual la señora V. A. pasó a ser dueña de la finca en cuestión, no siendo sino tiempo después que el señor J. V. que recurre la resolución firme, y el a-quo en forma arbitraria anula la resolución de las quince horas del diecisiete de mayo del año último pasado, que favorecía a la actora, lo que es contrario a derecho, ya que para hacerlo debió de haberse acudido a la vía declarativa, sin que en este proceso se pudiera determinar que el bien en cuestión es demanial, máxime si el proceso de expropiación aún no ha terminado. Alega que el pago que efectuara el Estado resultaría entonces echo a favor de la persona que demuestre tener mejor derecho sobre el referido inmueble, y ya que el mismo fue adjudicado en favor de la actora, ésta sería la persona con ese derecho para cobrar el dinero depositado en el Juzgado. Por todos esos motivos, solicita se revoque la resolución de comentario, dejándose incólume aquella mediante la cual se aprueba el remate llevado a cabo en autos y por el cual resultara adjudicataria.- II.- Consta en autos que en el presente asunto se sacó a remate la finca inscrita en el Registro público de la Propiedad, Partido de San José, matrícula del Folio Real número trescientos treinta y siete mil ciento setenta- cero cero, el cual se llevara a cabo en fecha catorce horas diez minutos del cuatro de abril del año último pasado, participando en el mismo el señor E. A. M. A., como apoderado de la actora, quien ofreciera por el referido inmueble la suma de tres millones quinientos mil colones, remate que fuera aprobado por auto de las quince horas del diecisiete de mayo siguiente y en el cual también se adjudicara a nombre de la actora dicha propiedad. No obstante lo anterior, se determina además, según la documentación aportada al proceso, que mediante acuerdo expropiatorio fechado veintiséis de noviembre del dos mil uno, y suscrito por el señor Presidente de la República, así como el Ministro de Transportes, se determinó expropiar el inmueble anteriormente indicado, estimándose el mismo en la suma de catorce millones setecientos trece mil cien colones, habiéndose efectuado el acuerdo correspondiente en vista de que sobre el bien expropiado existen gravámenes hipotecarios inscritos ante el Registro Público de la Propiedad, comisionándose a la Procuraduría General de la República para que procediera a interponer el correspondiente proceso especial de justiprecio ante el Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda. Se observa además, que el referido proceso expropiatorio se interpuso en fecha de marzo del dos mil dos, constando en ese asunto que el Gobierno había efectuado el depósito del monto estimado del terreno expropiado. Por resolución de las nueve horas y cuarenta y tres minutos del veintidós de marzo de ese mismo año, se le da curso al citado proceso especial, indicándose en la misma, que de acuerdo con el artículo 30 de la Ley de Expropiaciones, el objeto del proceso es única y exclusivamente, la discusión de asuntos relacionados con la revisión del avalúo administrativo del bien expropiado, para fijar el monto final de la indemnización. En las copias aportadas sobre el citado asunto se determina también, que la actora y recurrente V. A. se apersonó al mismo y se le tuvo como parte interesada en éste, proceso que todavía no ha finalizado, sin que tampoco en el mismo se hubiera dictado la resolución de fondo pertinente.- III.- Tal y como lo señala el artículo 7 de la Ley de Expropiaciones, durante el trámite de las diligencias, se oirá a todos los que justifiquen tener, sobre el bien por expropiar, intereses que puedan sufrir perjuicio. También, el párrafo segundo del numeral 12 de la citada normativa nos indica que: Cuando sobre lo expropiado pesen gravámenes o cargas, el Juez separará, del monto de la indemnización, la cantidad necesaria para cancelarlos y girará los montos respectivos, a quien corresponda, previa audiencia del expropiado. De lo anterior se desprende, que los intereses de terceros que indiquen tener sobre el inmueble a expropiar serían protegidos, no solo en el sentido de que se le oirá, sino que también el Juzgador deberá separar la cantidad necesaria para la respectiva indemnización en caso de existir gravámenes, tal y como ocurriría en el caso que aquí nos ocupa.- IV.- En base a todo lo*



anteriormente expresado, este Tribunal, por voto de mayoría, arriba a la conclusión de que la resolución de primera instancia fue dictada acorde a derecho. Efectivamente, aunque en los autos consta que el remate del bien hipotecado se llevara a cabo, y que el mismo fuera declarado firme por resolución posterior, adjudicándose el inmueble a nombre de la parte actora, lo cierto es que dicha propiedad ya había sido declarada de interés público, habiéndose dictado el acuerdo expropiatorio correspondiente, esto desde el veintiséis de noviembre del dos mil uno, por lo cual el Gobierno depositara el monto fijado de la expropiación, estimado en la suma de catorce millones setecientos trece mil cien colones, autorizándose a la Procuraduría General de la República para que interpusiera el correspondiente proceso de expropiación ante el Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, lo que efectivamente se hiciera desde el once de marzo del dos mil dos. La parte actora y aquí apelante ha señalado que la resolución que aprobó el remate efectuado y que adjudicó el bien a su nombre se encontraba completamente firme, sin que el accionado la recurriera en tiempo, por lo que no se podría posteriormente anular lo actuado, como lo hiciera el a-quo, ya que se violentaría el ordenamiento, debiendo revocarse la resolución de primera instancia para dejarse incólume la resolución de aprobación del remate y adjudicación del bien. No se comparte por mayoría el criterio vertido por la parte recurrente, lo anterior en vista de que tal y como se indicara, el acuerdo expropiatorio es muy anterior al remate, y por ende a su aprobación y adjudicación, acuerdo que es el que viene a establecer de manera final el interés público del inmueble, sin que esta situación podría venir a ser variada por el Juzgador en el proceso de expropiación, ya que por disposición expresa de la ley, ese proceso es única y exclusivamente para discutir asuntos relacionados con la revisión del avalúo administrativo del bien expropiado, y fijar así el monto final de la expropiación, situación que deja entrever el hecho de que una vez que se tomara el acuerdo pertinente, y habiéndose efectuado el avalúo administrativo así como el posterior depósito del monto indemnizatorio estimado, el inmueble ya sería considerado como demanial, por lo que llevaría razón el a-quo al anular el remate la posterior aprobación y adjudicación, ya que los mismos fueron muy posteriores a la determinación del Estado para declarar de interés público del inmueble en cuestión, llevándose a cabo la correspondiente expropiación, esto aunque en ese proceso no se hubiera dictado la sentencia, ya que en la misma no se podría cuestionar la expropiación en sí, sino solamente el monto del avalúo administrativo, desprendiéndose entonces que ésta ya se había efectuado desde que el acuerdo fuera publicado en el Diario Oficial, con las consecuencias que esta situación acarrearía, y que aquí se han indicado.-

..." Voto N° 86 de 8:05 horas del 5 de febrero 2003. Deviene precedente adoptable, ahora, en lo cardinal. Si bien no hay siquiera anuncio de subasta a nada práctico conduciría seguir este procedimiento privilegiado, pues, finca comprometida luce sujeta a resultados de expropiación. Y ahí tiene amplia posibilidad de defender su crédito, y consiguiente pago, Financiera Acobo Sociedad Anónima."

h)Nulidad de remate:Procedencia y vía para alegarla

[Tribunal Contencioso Administrativo Sección II]¹²

Voto de mayoría

"V.- Si bien el artículo 165 del Código Procesal Civil, permite que las sentencias dictadas en otra



clase de procesos, puedan ser discutidas en la vía ordinaria o abreviada, según corresponda, debe tenerse en cuenta que el artículo 653 del mismo cuerpo legal, derogado a partir del 20 de mayo del año en curso, por Ley No. 8624, pero vigente a la data en que ocurrieron los hechos que aquí interesan, establecía expresamente los casos en que se podía declarar la nulidad de las subastas judiciales, así: “ *Artículo 653.- Nulidad y anulabilidad del remate. Será nulo el remate que se celebre sin observancia de los requisitos previstos en los artículos 649, 650 y 652. Será anulable el remate, aún con perjuicio de terceros rematantes: 1) Cuando, tratándose de bienes inmuebles o de derechos reales, por error o por cualquier otro motivo, se hubiere rematado una cosa por otra, o una cosa ajena. 2) Cuando conste que el remate se hizo a una hora distinta de la señalada o publicada. Será aplicable a este caso, a criterio del juez, lo dispuesto en el artículo 148. La nulidad en estos casos podrá reclamarse dentro del proceso en que ocurrió el remate, o separadamente en proceso ordinario o abreviado, según corresponda.*” Como se observa, el problema de nulidades de notificación que se aleguen o defectos en la base del remate o bien en los datos de los edictos que no lleven a rematar por error un inmueble por otro, no están comprendidas en ese numeral, lo que incluye la notificación al deudor y dueño del inmueble. El criterio jurisprudencial ha sido constante en cuanto a que las nulidades procesales (como las que aquí se alegan) sólo pueden ser declaradas en los mismos autos en que se hayan producido, pues si se admitiera que es posible obtener su decisión en juicio distinto promovido al intentado, después de terminados aquéllos, sería reconocer que, fuera de los recursos expresos establecidos por la ley, hay uno tácito, y no sujeto a otro plazo que el de prescripción ordinaria de las acciones, con lo cual se habría encontrado el medio de multiplicar indefinidamente los litigios. Tal cosa significaría la creación de un recurso ilimitado, expuesto a todo abuso, no reglado, cuando ya se hubiesen agotado en el expediente respectivo todos los recursos dispuestos por la Ley. La única excepción, que permite la vía ordinaria – en relación con las nulidades procesales -, se limita a: 1.- cuando tratándose de bienes inmuebles o de derechos reales, se hubiere por error o por cualquier otro motivo, rematado una cosa por otra, o una cosa ajena; y 2.- cuando conste que el remate se hizo a una hora distinta de la señalada o publicada – artículo 653 del Código Procesal Civil -, situaciones que no son las del sub examine. Lo anterior encuentra respaldo en varios pronunciamientos de la Sala Primera de la Corte, incluyendo el antecedente que cita la *a quo*, a los que se remite al actor, dentro de los cuales destacan, las sentencias números 6 de las 14 horas 40 minutos del 18 de enero de 1991; 23 de las 14 horas 20 minutos del 4 de marzo de 1992; 12 horas del 19 de octubre de 1981, 2 horas 30 minutos del 7 de marzo de 1903, 2 horas 25 minutos del 18 de marzo de 1926, 10 horas del 2 de noviembre de 1928, 4 horas 30 minutos del 4 de septiembre de 1931, 2 horas 45 minutos del 12 de agosto de 1932, 3 horas del 18 de abril de 1934, 10 horas 10 minutos del 1° de diciembre de 1936, 15 horas 8 minutos del 27 de diciembre de 1939, 10 horas del 13 de marzo de 1940, 15 horas 10 minutos del 25 de enero de 1944, 10 horas 45 minutos del 7 de junio de 1947, 53 de 14 horas del 25 de junio de 1952, 63 de 15 horas 45 minutos del 13 de junio de 1962, 112 de 16 horas del 4 de octubre de 1962, 72 de 9 horas 50 minutos del 25 de junio de 1968 y 79 de 14 horas 30 minutos del 10 de julio de 1970. En conclusión, los vicios alegados debieron de ser invocados, discutidos y resueltos dentro del proceso ejecutivo hipotecario, y no es dable conocerlos en proceso ordinario separado.”



ADVERTENCIA: El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

- 1 (1977) Couture Etcheverry, E. J. Fundamentos del Derecho Procesal Civil. Ediciones de Palma. Buenos Aires. Reimpresión inalterada. Pp. 373-374.
- 2 (1999) Fábrega Ponce, J. Instituciones de Derecho Procesal Civil. Segunda Edición Corregida. Editora Jurídica Panameña. Pp. 528-531.
- 3 (2002) Arguedas Salazar O. Comentarios al Código Procesal Civil. Segunda Edición Actualizada. Editorial Juritexto. Pp. 224-226.
- 4 ASAMBLEA LEGISLATIVA. Ley número 7130 del dieciséis de agosto de mil novecientos ochenta y nueve. Código Procesal Civil. Fecha de vigencia desde: 03/11/1989. Versión de la norma: 9 de 9 del 04/12/2008. Datos de la Publicación: N° Gaceta: 208 del: 03/11/1989. Alcance: 35.
- 5 TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN DÉCIMA.- Sentencia número 30 de las quince horas treinta minutos del veintinueve de octubre de dos mil ocho. Expediente: 02-000876-0163-CA.
- 6 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN PRIMERA.- Sentencia número 118 de las diez horas del diecinueve de abril de dos mil diez. Expediente: 00-100221-0390-CI.
- 7 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN PRIMERA.- Sentencia número 31 de las nueve horas del doce de febrero de dos mil ocho. Expediente: 05-000775-0185-CI.
- 8 TRIBUNAL AGRARIO.- Sentencia número 154 de las trece horas dos minutos del cinco de marzo de dos mil nueve. Expediente: 07-100123-0389-CI.
- 9 TRIBUNAL AGRARIO.- Sentencia número 508 de las diez horas cinco minutos del treinta y uno de julio de dos mil ocho. Expediente: 00-000205-0419-AG.
- 10 TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN SEXTA.- Sentencia número 2895 de las catorce horas del quince de diciembre de dos mil nueve. Expediente: 08-000186-0161-CA.
- 11 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL.- Sentencia número 293 de las siete horas treinta minutos del dos de abril de dos mil ocho. Expediente: 07-002191-0183-CI.
- 12 TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN SEGUNDA.- Sentencia número 389 de las diez horas veinte minutos del veintiséis de noviembre de dos mil ocho. Expediente: 03-000695-0163-CA.