



EL REMATE

Rama del Derecho: Derecho Procesal Civil.	Descriptor: Procesos de Ejecución.
Palabras Claves: Remate, Ley de Cobro Judicial, Remate en Materia Civil, Procesos Cobratorios.	
Fuentes de Información: Normativa, Doctrina y Jurisprudencia.	Fecha: 10/05/2013.

Contenido

RESUMEN.....	2
NORMATIVA.....	2
1. El Remate en el Código Procesal Civil.....	2
2. El Remate en la Ley de Cobro Judicial	3
DOCTRINA.....	8
El Concepto de Remate	8
¿El Remate de Dinero Embargado?	9
¿El Embargo de Títulos Valores?	9
JURISPRUDENCIA	10
1. Elementos del Remate	10
2. El Remate de un Derecho a la Mitad de Inmueble que Soporta dos Hipotecas.....	13
3. La Adquisición de la Propiedad en Remate	14
4. Forma de Solicitar la Nulidad del Remate	19
5. Etapas del Remate	24
6. El Remate de un Derecho e Usufructo	26

RESUMEN

El presente informe de investigación reúne información sobre el concepto de Remate, para lo cual es incorporado el aporte de la normativa, doctrina y jurisprudencia que abordan el tema en cuestión.

En este sentido la normativa realiza una compilación de las disposiciones que sobre el remate han elaborado el Código Procesal Civil y la Ley de Cobro Judicial, las cuales definen el concepto de este acto procesal, sus requisitos y etapas procesales.

La doctrina por su parte define el concepto de remate y efectúa un análisis de dos casos particulares de remate, los cuales se conceptualizan como el remate de dinero embargado y de títulos valores.

Mientras que la jurisprudencia por su parte define el concepto de remate, sus principales elementos, etapas y la forma en la cual es alegable la nulidad de un remate.

NORMATIVA

1. El Remate en el Código Procesal Civil

[Código Procesal Civil]¹

ARTÍCULO 647.- Dinero embargado. Firme la sentencia que ordena pagar una cantidad líquida, o rendida la garantía para la ejecución provisional, si lo embargado fuere dinero, se pagará al actor el principal, y, previa fijación por el tribunal, los intereses y las costas.

ARTÍCULO 648.- Valores de comercio. Si lo embargado fueren valores de comercio, se hará su venta por un corredor jurado, o en su defecto por un agente o comerciante que el tribunal designe, y se unirá a los autos la cuenta de la negociación.

ARTÍCULO 649.- Valoración de bienes. Si los bienes embargados fueren inmuebles, servirá de base para el remate el valor declarado en la Tributación Directa, que se demostrará mediante certificación que presentará el actor. Sin embargo, si alguna de las partes lo solicitare, o si no estuvieren declarados los inmuebles en esa oficina, éstos serán estimados por un perito. También se hará valoración pericial cuando los bienes embargados fueren muebles. Contra lo resuelto por el juez sobre el dictamen sólo cabrá revocatoria. Tanto en el caso de inmuebles como en el de muebles, las partes podrán convenir en el precio que servirá de base para el remate, con prescindencia de

la forma de comprobación prevista en los dos párrafos anteriores. Cuando el inmueble tuviere gravámenes hipotecarios, la base será siempre la establecida para la hipoteca de grado superior ya vencida.

2. El Remate en la Ley de Cobro Judicial

[Ley de Cobro Judicial]ⁱⁱ

ARTÍCULO 21. Actos preparatorios del remate

21.1 Concurrencia de acreedores sobre el mismo bien

Todos los acreedores embargantes o con garantía real, deberán gestionar el pago de sus créditos, en el proceso en el cual se haya efectuado primero la publicación del edicto de remate del bien que les sirve de garantía. De plantearse una nueva ejecución sobre el mismo bien, el tribunal ordenará suspender el proceso nuevo, tan pronto llegue a su conocimiento la existencia de la ejecución anterior.

Todos los acreedores apersonados, incluso los embargantes que hayan obtenido resolución al ordenar el remate, podrán impulsar el procedimiento.

21.2 Solicitud de remate

Con la primera solicitud de remate, el ejecutante deberá presentar la certificación del Registro respectivo, en la que consten los gravámenes, los embargos y las anotaciones que pesen sobre los bienes. Esa documentación no se requerirá para posteriores solicitudes; no obstante, el ejecutado o cualquier interesado podrá demostrarle al tribunal cualquier modificación.

21.3 Base del remate

La suma pactada por las partes servirá como base para el remate. En defecto de convenio, a elección del ejecutante, servirá de base el monto que se determine mediante avalúo pericial o el valor registrado, cuando los bienes tengan asignado un valor tributario o fiscal actualizado en los últimos dos años. En los demás casos se procederá al avalúo, el cual será realizado por expertos de la lista oficial, salvo el caso de inopia absoluta o relativa. Si los bienes por subastar soportan gravámenes, la base siempre será la establecida para la garantía de grado preferente vencida. En las ejecuciones sobre bienes sujetos a concurso, la base siempre se establecerá mediante avalúo pericial.

21.4 Orden de remate y notificaciones

Si la solicitud es procedente, el tribunal ordenará el remate e indicará el bien por rematar, las bases, la hora y la fecha. Previendo la posibilidad de una tercera subasta, en esa misma resolución se hará el señalamiento de la hora y la fecha para esta.

Si el bien se vende en concurso o quiebra, o por ejecución en primer grado, el remate se ordenará libre de gravámenes. Si la venta es por ejecución de un acreedor de grado inferior, se ordenará soportando los gravámenes anteriores de condición no cumplida o de plazo no vencido; pero, si los créditos anteriores son ya exigibles, también se ordenará libre de gravámenes, y el precio de la venta se aplicará al pago de los acreedores, según el orden de sus respectivos créditos.

Si de la documentación presentada se desprende la existencia de gravámenes o anotaciones, se notificará a los terceros adquirentes, acreedores o anotantes anteriores al embargo o a la anotación de la demanda, cuando proceda, para que, en el plazo de ocho días, se apersonen a hacer valer sus derechos. Cuando alguna de esas personas no sea encontrada, podrá notificársele por medio de un edicto, el cual se publicará una vez en el *Boletín Judicial* o en un diario de circulación nacional.

21.5 Publicación del aviso

El remate se anunciará por un edicto que se publicará dos veces, en días consecutivos, en La Gaceta; en este se expresará la base, la hora, el lugar y los días de las subastas, las cuales deberán efectuarse con un intervalo de diez días hábiles. Si se trata de muebles, el edicto contendrá una descripción lacónica de su identificación, también se indicará la naturaleza, la clase y el estado; si son inmuebles, los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, el distrito, el cantón y la provincia donde están ubicados; así como la naturaleza, la medida, los linderos, los gravámenes y las anotaciones, y las construcciones o los cultivos que contengan si esto último consta en el expediente. Además, se consignarán los gravámenes que afecten el bien, cuando el adjudicatario deba soportarlos y, en caso de existir prejudicialidad acreditada debidamente en el expediente respecto del bien por rematar, el edicto deberá advertir la existencia del proceso penal, sin que la omisión implique nulidad del remate.

ARTÍCULO 22. Suspensión del remate

El remate se suspenderá por solicitud del acreedor o de todos los acreedores ejecutantes apersonados. También se suspenderá, cuando cualquier interesado deposite, a la orden del tribunal, una suma que cubra la totalidad de los extremos reclamados, incluidas las costas. Cuando la suma depositada sea evidentemente

insuficiente, no se suspenderá el remate. Si hay duda, se realizará sujeto a que, determinada la suma faltante, el interesado cubra la diferencia dentro del quinto día, en cuyo caso se dejará sin efecto.

ARTÍCULO 23. Remate

El remate solo podrá verificarse cuando hayan transcurrido ocho días, contados desde el día siguiente de la primera publicación del edicto y la notificación a todos los interesados. Si antes de efectuarse el remate se presenta oposición, incidente o gestión para suspenderlo, la subasta se llevará a cabo y se advertirá a los interesados que el resultado de esta quedará sujeto a lo que se resuelva. El remate será presidido por un rematador o por el auxiliar judicial que se designe, sin perjuicio de la intervención del juez. El día y la hora señalados, el pregonero anunciará el remate y leerá el edicto en voz alta; quien preside pondrá en conocimiento de los asistentes las posturas y las mejoras que se hagan, dará por terminado el acto cuando no haya quien mejore la última postura y adjudicará el bien al mejor postor. No se admitirán ofertas que no cubran la base.

El postor deberá depositar el cincuenta por ciento (50%) de la base, en efectivo, mediante entero bancario, a la orden del tribunal, o cheque certificado de un banco costarricense y señalar medio para atender notificaciones. Si en el acto del remate, el comprador no paga la totalidad de lo ofrecido, deberá depositar, dentro del tercer día, el precio total de su oferta; de no hacerlo, la subasta se declarará insubsistente.

De todo lo actuado se levantará un acta, la cual será firmada por el rematador, el comprador, las partes y sus abogados. Si el comprador no puede hacerlo, se consignará esa circunstancia.

El acreedor que tenga derecho preferente de pago, no estará obligado a hacer un depósito para participar, siempre que la oferta sea en abono a su crédito, el que para este efecto se fija en el capital más el cincuenta por ciento (50%). Si ofrece una suma que supere su crédito, deberá depositar para participar. Si el monto ofrecido supera lo adeudado, una vez aprobada la liquidación final se le prevendrá depositar la diferencia dentro del tercer día. Si no lo hace, el remate se declarará insubsistente.

ARTÍCULO 24. Presentación de los bienes y celebración del remate en el lugar donde estos se encuentren

Para efectos de remate, el tribunal podrá ordenar a quien tenga los bienes en su poder, la presentación de estos, a fin de inspeccionarlos o para que los postores los

tengan a la vista. Si por su naturaleza no pueden ser trasladados, la inspección podrá disponerse en el lugar donde se hallen, y cuando se considere pertinente, a solicitud del acreedor, el remate se verificará, en el lugar en que estos se encuentren. Cuando haya ocultación de los bienes o negativa para ponerlos a disposición del tribunal, cuando este lo ordene, se pondrá en conocimiento de la autoridad penal competente.

ARTÍCULO 25. Remate fracasado

Si en el primer remate no hay postor, se darán diez días hábiles para realizar el segundo remate; la base se rebajará en un veinticinco por ciento (25%) de la original. Si para el segundo remate no existen oferentes, se celebrará un tercer remate dentro de diez días hábiles. El tercer remate se iniciará con un veinticinco por ciento (25%) de la base original y en esta el postor deberá depositar la totalidad de la oferta. Si para el tercer remate no hay postores, los bienes se tendrán por adjudicados al ejecutante, por el veinticinco por ciento (25%) de la base original.

ARTÍCULO 26. Remate insubsistente

Si el mejor oferente no consigna el precio dentro del plazo señalado, el remate se tendrá por insubsistente. El treinta por ciento (30%) del depósito se entregará a los ejecutantes como indemnización fija de daños y perjuicios, y el resto en abono al crédito del acreedor ejecutante de grado preferente. Cuando haya varios acreedores ejecutantes de crédito vencido, el monto correspondiente a daños y perjuicios se girará a todos por partes iguales. Declarada la insubsistencia de la subasta, se ordenará celebrarla nuevamente y el depósito para participar será la totalidad de la base.

ARTÍCULO 27. Aprobación, protocolización y cancelación de gravámenes y puesta en posesión

Celebrado el remate y habiéndose cumplido todos los requerimientos legales, el tribunal lo aprobará. En la resolución que lo apruebe, se ordenará cancelar las inscripciones o anotaciones relativas al crédito de grado superior vencido que se ejecuta y las inferiores de este, así como las que consten en la certificación base de la subasta y las que se hayan anotado después. Asimismo, el tribunal autorizará la protocolización pertinente y ordenará la entrega del bien.

ARTÍCULO 28. Liquidación del producto del remate

El producto del remate será liquidado en el orden siguiente:

- a) Costas.
- b) Gastos de cuidado, depósito, administración y mantenimiento, desde el día del embargo hasta la firmeza del remate. El deudor no podrá cobrar honorarios ni gastos, si hubiera sido el depositario de los bienes rematados. En ese mismo supuesto, el ejecutante solo podrá cobrar los gastos de conservación.
- c) Pago de intereses y capital, atendiendo el orden de prelación, cuando existan varios acreedores. Si alguno no se presenta y el remate no se ha celebrado soportando su gravamen, se reservará lo que le corresponda.
- d) El remanente será entregado al deudor, salvo si existe algún motivo de impedimento legal.

ARTÍCULO 29. Impugnación del remate

El remate y la actividad procesal defectuosa que se haya producido antes o durante la celebración, solo serán impugnables mediante los recursos que quepan contra la resolución que lo aprueba. La nulidad podrá alegarse con posterioridad a la resolución que lo aprueba, por la vía incidental, únicamente cuando se sustente en una de las causales por las cuales es admisible la revisión. Dicho incidente será inadmisibile, si se plantea después de tres meses posteriores al conocimiento de la causal, del momento en que el perjudicado debió conocerla o pudo hacerla valer.

ARTÍCULO 30. Puesta en posesión

Aprobado el remate por resolución firme, sin más trámite, al adjudicatario se le pondrá en posesión del bien por medio de la autoridad administrativa, con aplicación de lo dispuesto en materia de ejecución de sentencia. A solicitud del interesado, de ser necesario, la puesta en posesión se hará directamente por el tribunal o, en su caso, mediante comisión a otra autoridad judicial. De promoverse algún incidente para impedir esa actuación, se rechazará de plano, cuando sea evidente su improcedencia, sin recurso alguno.

ARTÍCULO 31. Recurso de apelación

Sin perjuicio de lo dispuesto en otras disposiciones, únicamente tendrán recurso de apelación, dentro del tercer día, las resoluciones que:

- a) Aprueben o imprueben la liquidación de los intereses o las costas.
- b) Ordenen el levantamiento de embargos.
- c) Denieguen el embargo.
- d) Ordenen el remate.
- e) Aprueben el remate.
- f) Declaren insubsistente el remate.
- g) Resuelvan sobre la liquidación del producto del remate.
- h) Se pronuncien sobre el fondo de las tercerías.

DOCTRINA

El Concepto de Remate

[Parajeles Vindas, G.]ⁱⁱⁱ

[P. 14] El remate, entonces, es un acto procesal que tiene como hipótesis la existencia de una obligación, dineraria por lo general, a cargo del dueño de los bienes embargados o gravados. En materia del derecho civil de obligaciones, se afirma que los créditos surgen para ser pagados en forma natural y voluntaria, y en caso de incumplimiento el acreedor puede obtener el pago mediante la subasta o remate de los bienes del deudor. La tesis expuesta la recogen los artículos 693 y 981 del Código Civil: En el primer numeral se establece que "toda obligación civil confiere al acreedor el derecho de compeler al deudor a la ejecución de aquello a que está obligado" y en el segundo se recoge el tradicional principio que "los bienes del deudor son prenda común de los acreedores", y en términos más técnicos el principio es conocido por "responsabilidad patrimonial". Todos los bienes de una persona responden por el pago de sus obligaciones, entendiendo que únicamente son aquellos embargables al momento de decretar esa medida de aseguramiento.

[P. 15] El remate es una venta judicial que difiere del contrato de venta entre partes, en el que el vendedor garantiza la evicción y el saneamiento de lo vendido, mientras que en la subasta no ocurre eso. Así lo dispuso el Tribunal Primero Civil de San José en

el voto número 649-M de las 7:55 horas del 15 de junio de 1993. El juez no garantiza la existencia ni el estado final del bien rematado, lo que corre por cuenta exclusiva del postor-rematante. Ese criterio jurisprudencial se recogió en la reforma al artículo 642 del Código Procesal Civil por ley número 7764 (Código Notarial) que a la letra dice: "Quien adquiera bienes mediante remate, lo hará bajo su riesgo en cuanto a situación, estado o condiciones de hecho, consten o no en el expediente" Ello significa que el postor de previo a participar en una remate debe tomar las precauciones pertinentes a fin de asegurarse del estado real del bien, las que no sólo deben limitarse a un estudio registral sino debe constatar su existencia en el campo.

¿El Remate de Dinero Embargado?

[Parajeles Vindas, G.]^{iv}

El remate se hace indispensable cuando los bienes embargados son de naturaleza inmobiliaria o muebles, salvo el caso de dinero en efectivo. Con la subasta se pretende pagar con el dinero obtenido a quien corresponda de acuerdo con la prelación legal, de ahí que cuando lo embargado es dinero en efectivo, independientemente de la moneda, el remate se torna innecesario por razones obvias y así lo dispone el artículo 647 del Código Procesal Civil: "Firme la sentencia que ordena pagar una cantidad líquida, o rendida la garantía para la ejecución provisional, si lo embargado fuere dinero, se pagará al actor el principal, y, previa fijación por el tribunal, los intereses y las costas".

¿El Embargo de Títulos Valores?

[Parajeles Vindas, G.]^v

El remate tampoco es necesario si lo embargado son valores de comercio, al menos con las formalidades legales exigidas a partir del artículo 649 del Código Procesal Civil. El numeral 648 de ese cuerpo de leyes permite la venta por medio de un corredor jurado, o en su defecto por un agente o comerciante que el tribunal designe. En concreto se establece: Si lo embargado fueren valores de comercio, se hará su venta por un corredor jurado, o en su defecto por un agente o comerciante que el tribunal designe, y se unirá a los autos la cuenta de la negociación".

Esa norma no establece un procedimiento a seguir cuando el remate es de títulos valores, pero para garantizar una venta cristalina apegada a las reglas de la oferta y demanda y demás circunstancias relacionados con la venta de títulos, se estima que una posibilidad es que el juez comisione directamente a un puesto de bolsa para que haga la transacción en la Bolsa de Valores respectiva, quien rendirá un informe de los pormenores de la venta y previa rebaja de la comisión el resto se deposita en la cuenta corriente del Juzgado. Ello evita que un corredor jurado, en realidad, se convierta en un simple intermediario entre el juez y la Bolsa de Valores, con el agravante que habrá

que reconocer honorarios al corredor por llevar a negociar el título, o que éste lo disponga fuera de la Bolsa sin trámites ni garantías de una venta conforme a las reglas de negociación en la Bolsa.

En ese orden de ideas se pronunció el Tribunal Primero Civil de San José al resolver: "En este auto el Juzgado a-quo ordena la venta de varios títulos valores embargados, consistentes en certificados a plazo en dólares. Para ese efecto, se nombra como corredor de bienes raíces al licenciado C.E.U.B., a quien se le entregarán los títulos para ese fin y con el producto de la venta se pague los honorarios (fijados en treinta mil colones) y el remanente lo deposite con el deber de presentar la cuenta de la negociación. Si bien es cierto lo resuelto se apega estrictamente a lo dispuesto en el artículo 648 del Código Procesal Civil, lo cierto en esa norma que el señor Juez ni el señor actuario a-quo establecen las condiciones mínimas que debe existir para llevar a cabo la venta ordenada. Por la naturaleza de lo embargado no es necesario un remate con los requisitos tradicionales, pero eso tampoco significa que puede quedar al total arbitrio de la persona designada. Por ejemplo, esa venta podrá ser directa entre el corredor y un tercero (cuál sería el precio mínimo); o bien, deberá hacerse mediante subasta dentro de alguna de las Bolsas de Valores que operan en nuestro país. El Juzgado no establece reglas concretas, lo que causa indefensión a las partes al desconocer las condiciones de venta de los títulos. A la actora le interesa porque del producto se le cancela lo adeudado, y a la demandada, como propietaria de los certificados, desea que la venta sea cristalina y de acuerdo con el mejor valor del mercado. Como hay omisión de esos extremos, los cuales el Tribunal no lo puede subsanar en única instancia, no queda más alternativa que anular el auto apelado. Proceda el a-quo a resolver lo que corresponda de acuerdo con lo aquí explicado" Resolución número 250-R de las 7:35 horas del 4 de abril de 1997.

JURISPRUDENCIA

1. Elementos del Remate

[Tribunal Agrario]^{vi}

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 7º), la celebración (hecho 2º y 3º), así como la aprobación del mismo (hecho 4º, 5º y 6º). 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. "

2. El Remate de un Derecho a la Mitad de Inmueble que Soporta dos Hipotecas

[Tribunal Primero Civil]^{vii}

Voto de mayoría

“I. El auto recurrido se conoce en lo apelado, concretamente en cuanto rechaza la solicitud de remate por prematura. Sostiene, el Juzgado, de previo se debe ordenar el avalúo pericial para determinar la base. De esa manera, aun cuando no se indica en forma expresa, desestima la gestión de la parte actora de folio 726 donde pide se utilice el valor fiscal. La recurrente insiste en la admisibilidad de su gestión y, para ese efecto, cita en su apoyo el artículo 649 del Código Procesal Civil. No comparte el Tribunal los agravios esgrimidos. El tema lo ha abordado este órgano jurisdiccional en los siguientes términos: *“En el auto recurrido se rechaza la solicitud de remate con base en el valor del inmueble, concretamente el registrado en la Municipalidad de Matina. Según la certificación de folio 50, se trata de la finca número 074139-001 del Partido de San José ubicada en el Cantón de Matina con un área de 326.148,52 metros cuadrados. El ente municipal tiene valorado el fundo en ¢ 28.554 y, por ese motivo, el a-quo exige el avalúo de un perito para determinar la base. Apela la sociedad actora y sus agravios se fundamentan en la aplicación literal del artículo 649 del Código Procesal Civil. El punto lo ha abordado el Tribunal con otra integración, pero se mantiene el criterio de mayoría. Al respecto se ha dispuesto: “ III. Efectuado un análisis del presente asunto, considera la mayoría de este Tribunal, que la resolución impugnada debe confirmarse, por las razones que se dirán. De los autos se infieren tres aspectos importantes considerados por el Tribunal: el primero, que lo embargado no es un inmueble en su totalidad, sino un derecho a la mitad sobre el mismo; segundo, que el inmueble soporta dos hipotecas, una en primer grado por la suma de quinientos mil colones y una segunda por un millón quinientos mil colones, ambas a favor del Banco Crédito Agrícola de Cartago, lo que nos da una luz de que el valor real del derecho no es el que se encuentra registrado y tercero, que de la certificación extendida por la Municipalidad de Cartago no se infiere, que el valor que registra el derecho a rematar, corresponde única y exclusivamente al derecho cero cero uno, perteneciente al demandado A.R.Q., pues lo que se indica como valor del derecho, abarca la totalidad de la medida de la finca, sea ciento doce metros cuadrados, lo cual llama a confusión. La idea del Tribunal, no es desconocer la norma del 649 del Código Procesal Civil, sino de aplicarla según este caso concreto, donde la solución no puede ser el apego estricto a la letra de una disposición legal. Los tribunales ante todo son de justicia y deben velar por ella, sin que esa loable finalidad altere el ordenamiento jurídico. No se vulneran las reglas del remate porque se considera prudente ordenar el mismo con la base dada por un perito, quien efectivamente puede brindar el valor real conforme a las características de la propiedad. En ese sentido, se confirmará el auto apelado por*

mayoría.” Voto número 750-G de las 8 horas 10 minutos del 5 de mayo del 2004. Además, puede consultarse la resolución número 929-N de las 7 horas 45 minutos del 26 de agosto de 2005. El juzgador no puede inclinarse, como regla general, a la aplicación literal de las normas legales. Siempre habrá algún grado de interpretación, especialmente en virtud de las circunstancias de cada caso concreto. En este asunto, se pretende el remate de una finca ubicada en el Cantón de Matina, la cual tiene un área superior a los 326.000 metros cuadrados. Es impensable que ese inmueble pueda tener un valor de escasos ¢ 28.554. El Tribunal no pretende desconocer los alcances del numeral 649 mencionado, pero el valor municipal debe ajustarse a parámetros aproximados a la realidad. De lo contrario, se causa indefensión y un grave perjuicio patrimonial, lo que no puede patrocinar el juez. Se entiende que la norma se aplica cuando el valor registrado en la Municipalidad se ha actualizado en los últimos años, de ahí la ausencia de un peritaje. A nada conduce designar un perito para que rinda un avalúo similar. El ahorro de tiempo y dinero es obvio en esas condiciones, lo que no sucede en este expediente. Por lo expuesto y, sin más consideraciones por innecesario, por mayoría se confirma la resolución impugnada.” Voto número 207-L de las 13 horas 30 minutos del 09 de marzo del año 2006. Además, se puede consultar las resoluciones números 340-F de las 07 horas 40 minutos del 05 de abril de ese año y 225-F de las 07 horas 50 minutos del 13 de marzo del 2007.

II. La situación que no ocupa es similar a la cita jurisprudencial, en este caso concreto por unanimidad. Se trata de un inmueble ubicado en la Provincia de Alajuela – La Garita – y según certificación de folio 718 tiene un precio de adquisición en el Registro Nacional de UN MIL COLONES. Se desconoce el valor municipal, la fecha de ese registro y si se ha actualizado en los últimos años. Además, ese monto es ilógico conforme a la ubicación y área, la cual supera los treinta y un mil metros cuadrados. En definitiva, sin invadir criterios técnicos, es indudable que esa suma registrada no se ajusta a las características generales del fundo. Por lo expuesto, en lo que es objeto de alzada, se confirma la resolución impugnada.”

3. La Adquisición de la Propiedad en Remate

[Tribunal Contencioso Administrativo, Sección VII]^{viii}
Voto de mayoría

“VII. [...] **3)** Respecto del argumento de la recurrente, sobre la obligación del Banco Nacional de vender las fincas dentro del plazo de dos años o cobrar los intereses a partir del 9 de agosto de 2003, **debe ser rechazado** por los siguientes motivos. El artículo 72 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional dispone:

“Artículo 72. Los bienes y valores que fueren transferidos a un banco en pago de obligaciones a su favor, o que le fueren adjudicados en remates judiciales, deberán ser

vendidos dentro de un plazo máximo de dos años, contado desde el día de su adquisición. Dicho plazo podrá ser ampliado por el Superintendente General de Entidades Financieras por períodos iguales, a solicitud del banco respectivo. En este caso, la Superintendencia podrá disponer la creación de una reserva hasta por el ciento por ciento (100%) del valor del bien. La venta de esos bienes podrá efectuarse con fundamento en avalúos de peritos de la misma institución bancaria, debiendo considerarse dicha venta como parte de la actividad ordinaria del ente. (Así reformado por el artículo 162, inciso f), de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica N° 7558 del 3 de noviembre de 1995)".

Sobre los alcances del artículo arriba transcrito, resulta de interés lo explicado en la sentencia dictada dentro de un caso seguido contra el Banco Nacional por el remate de un inmueble:

"A-. LA ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD NO DEPENDE DE SU LIBRE DISPOSICIÓN La propiedad es un derecho real. Tradicionalmente, se ha considerado que el derecho de propiedad es el derecho por excelencia, un derecho absoluto y exclusivo. Absoluto en el sentido de que el propietario tiene la facultad plena para gozar y disponer del bien que le pertenece, sin otras restricciones que las admitidas por él o las impuestas por la ley. Exclusivo en el sentido de que sobre el derecho de que se trate, sólo una persona tiene el dominio absoluto. Lo que no excluye que un mismo bien sea propiedad de varias personas (propiedad en condominio), que ejercerán su derecho pleno sobre la parte que les corresponde. Como derecho real, está constituido el derecho de propiedad por facultades que amplían la esfera de acción del titular del derecho (atributos de la propiedad). Dispone el numeral 264 del Código Civil: "El dominio o propiedad absoluta sobre una cosa, comprende los derechos 1º.- De posesión. 2º.- De usufructo. 3º.- De transformación y enajenación. 4º.- De defensa y exclusión; y 5º.- De restitución e indemnización". Entre las facultades que integran el derecho de propiedad está la de disposición. Esta consiste en la posibilidad que tiene el titular de enajenar, ceder o transferir su derecho a terceros, de autolimitarlo, constituyendo otros derechos menores; es decir, de "realizar actos que afectan a la existencia y al alcance de su derecho..." (L. Díez Picasso-A. GULLON: Sistema de Derecho Civil, III, Editorial Tecnos, 1979, p. 116). El ejercicio de esa facultad se adquiere con el derecho real, por ende, es la titularidad del derecho lo que origina la facultad de disponer y no viceversa. Se dispone porque se es propietario y se es propietario porque se ha adquirido el bien. Este aspecto es importante porque se pretende establecer que si no se tiene la libre disposición del bien no se ha adquirido el inmueble, lo que implica una transtrocación (sic) de la situación en orden a la adquisición. La limitación a la libertad de disponer implica implícitamente (sic) una limitación al comercio jurídico. Es claro que la limitación de disponer respecto de una persona sólo tiene sentido para ésta si es la titular del bien y esto no sucede, si la adquisición no ha tenido lugar. Es decir, la facultad o no de disponer del bien sólo adquiere sentido cuando se ha adquirido el

derecho de propiedad como dominio. Ello nos conduce al punto de cómo se adquiere la propiedad. La propiedad se adquiere por diversos actos, como son la ocupación, la accesión, la herencia, la prescripción y normalmente por el convenio. El remate es un procedimiento que tiene como efecto originar el traslado de la propiedad. En efecto, en los términos más sencillos, el remate es una venta en público de bienes al mejor postor; es un procedimiento para enajenar. En materia civil, el remate es la consecuencia de un proceso de ejecución, regulado en el Código Procesal Civil en los artículos 647 y siguientes. Conforme lo dispone dicho Código, el remate puede concernir bienes gravados o respecto de los cuales consten anotaciones y podrá adquirirse la propiedad libre de gravámenes o con ellos. La Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia ha diferenciado entre sistemas de adquisición de la propiedad y modos de adquisición. En cuanto a los sistemas, ha señalado que en nuestro país se utiliza el sistema del nudo consensu, por lo que no se exige la tradición. En cuanto a los modos señala la Sala: "...Distintos son los modos de adquirir los derechos reales, puestos éstos si son los hechos jurídicos a los cuales una norma le atribuye el efecto para producir esa adquisición, siendo estos hechos de diferente naturaleza: pueden ser naturales (como en el caso del aluvión), actos jurídicos e incluso negocios jurídicos. El costarricense se inscribe dentro del sistema del nudo consensu pues el Código Civil admite la adquisición, independientemente de si exista o no tradición o inscripción en el Registro Público, por el simple hecho del convenio (artículo 480), pero autoriza también como forma de adquirir los derechos reales, además del convenio, la ocupación, la accesión, la herencia o el legado, la prescripción (artículo 484), y cualquiera otro cuya inscripción pueda verificarse en el Registro Público (artículo 459, inciso 2), bajo el criterio de numerus apertus". (183. Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, 14:15 hrs. de 18 de octubre de 1991). La adquisición de un bien sujeto a gravámenes o respecto del cual existan anotaciones puede dificultar su posterior disposición, pero debe reiterarse que esa circunstancia no permite afirmar que el bien no ha sido adquirido. En efecto, la circunstancia de que una facultad, en este caso la de disposición, sea limitada no impide que se hable de propiedad y por ende, no puede ser un motivo para que se dude que el propietario que soporta la limitación ha adquirido el bien. El propio Código Civil reconoce que la propiedad y las facultades que comprende pueden ser limitados. El artículo 266 del Código lo reconoce al señalar que la propiedad puede sufrir las limitaciones que admita el propio propietario o bien, las que sean impuestas por la ley. Procede señalar que la existencia de dichas limitaciones no implica per se una imposibilidad jurídica de enajenar el bien. Si el adquirente acepta las limitaciones o cargas que pesan sobre la propiedad, el bien puede ser transferido, en cuyo caso será enajenado con las limitaciones que consten en el Registro (artículo 268 del Código Civil) o que el nuevo propietario esté dispuesto a admitir. B-. UNA FACULTAD DISCRECIONAL PARA LA SUGEF El artículo 72 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional establece la obligación de los bancos de vender los bienes que adquieran en pago de obligaciones en un plazo de dos años. Dispone el citado numeral: "Los bienes y valores

que fueren transferidos a un banco en pago de obligaciones a su favor, o que le fueren adjudicados en remates judiciales, deberán ser vendidos dentro de un plazo máximo de dos años, contado desde el día de su adquisición. Dicho plazo podrá ser ampliado por el Superintendente General de Entidades Financieras por períodos iguales, a solicitud del banco respectivo. En este caso, la Superintendencia podrá disponer la creación de una reserva hasta por el ciento por ciento (100%) del valor del bien. La venta de esos bienes podrá efectuarse con fundamento en avalúos de peritos de la misma institución bancaria, debiendo considerarse dicha venta como parte de la actividad ordinaria del ente. Las ventas de bienes y valores que hicieren los bancos, estarán sujetas a las limitaciones que establece el artículo 1068 del Código Civil". (Así reformado por el artículo 162, inciso f), de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica Nº 7558 del 3 de noviembre de 1995). El Banco consulta porque la existencia de "limitaciones" perjudica la disposición del bien, y por ende, el cumplimiento de la obligación de vender en el plazo de dos años a que se refiere el artículo 72 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional. En realidad, dicho plazo no es inexorable porque puede ser prorrogado por la Superintendencia General de Entidades Financieras por plazos iguales. En ausencia de una disposición que limite la posibilidad de prórroga, habría que admitir que ésta es ilimitada. El artículo 72 de mérito no considera el motivo por el cual el Banco no logra vender en plazo el inmueble, pero eso no impide que la Superintendencia pueda valorarlo para efectos de prorrogar el plazo. Empero, esa prórroga obliga al Banco a soportar una carga. Dispone el artículo 72 que en caso de prórroga, la Superintendencia podrá disponer la creación de una reserva hasta por el 100 % del valor del inmueble. La norma se presenta como atributiva de una potestad discrecional a favor de la SUGEF. Discrecionalidad que le permite definir si prorroga el plazo, si impone al Banco la obligación de constituir la reserva; además, discrecionalidad para establecer el porcentaje de la reserva. No obstante, en relación con la prórroga, habría que cuestionarse si esa discrecionalidad existe. La norma legal no establece qué pasa si la Superintendencia no autoriza la prórroga, pero es claro que si el Banco ha realizado esfuerzos para vender el bien y no lo ha logrado, tendrá que solicitar esa prórroga y la SUGEF estaría obligada a concederla, simplemente si el Banco no consigue comprador tiene que mantener la titularidad del bien, puesto que no puede donarlo. Y ante esa situación, cobra sentido la posibilidad de imponer provisiones, de garantizar por el hecho de que se mantiene ocioso una parte del activo. En materia de provisiones, el porcentaje que se menciona es un límite máximo, pero la SUGEF podría establecer un porcentaje inferior si considera que con ello no se afecta la estabilidad del Banco ni se le estimula a mantener el bien en su propiedad. Aquí opera claramente la discrecionalidad del órgano de supervisión. Dado que el establecimiento de reservas es potestativo de la Superintendencia, estima la Procuraduría que como Organo Consultivo mal podría pronunciarse sobre la posibilidad o no de la SUGEF de establecer tales reservas. Por el contrario, ante la norma legal lo único que puede indicarse es que en caso de que el Banco se haya adjudicado un inmueble y no logre

venderlo en el plazo de dos años, la SUGEF puede obligar al Banco a formar una reserva y que para ese efecto, la Superintendencia no tiene más límite que el porcentaje del 100 % del valor del inmueble a que se refiere el artículo 72 de repetida cita. Pero que es dicho órgano el que debe valorar si impone o no la provisión y por cuánto la impone. CONCLUSIÓN: Por lo antes expuesto, es criterio de la Procuraduría General de la República, que: 1-. La "adquisición" de la propiedad de un bien inmueble por remate tiene lugar a partir de la firmeza de ese remate. 2-. Como adquisición de la propiedad y disposición de ésta son términos diferentes, se sigue que para efectos de adquisición de la propiedad es irrelevante el que el inmueble soporte limitaciones o bien tenga tales condiciones que impidan su rápida venta. 3-. Por consiguiente, el que el bien soporte gravámenes, anotaciones de demanda u otros aspectos no impide considerar que la propiedad sobre él ha sido adquirida. 4-. Corresponde a la Superintendencia General de Entidades Financieras decidir si prórroga el plazo para la venta de los inmuebles adquiridos por el Banco en pago de obligaciones. Así como establecer el porcentaje de reserva que puede imponer al Banco. La decisión sobre si procede o no la imposición de esa reserva corresponde exclusivamente a la Superintendencia en ejercicio de sus competencias" (sic). El dictamen anterior, es claro en indicar que perfectamente puede obtener una prórroga, como la que señala que obtuvo de la SUGEF en un oportunidad, o bien realizar la venta con la anotación de esta demanda. Como se apuntó, no hay impedimento legal para que el Banco venda el bien, y así lo reconoce la Procuraduría en el dictamen citado al indicar que la existencia de limitaciones no implica per se una imposibilidad jurídica de enajenar el bien. Si el adquirente acepta las limitaciones o cargas que pesan sobre la propiedad, el bien puede ser transferido, en cuyo caso será enajenado con las limitaciones que consten en el Registro o que el nuevo propietario esté dispuesto a admitir. Por tal razón procede confirmar en lo que ha sido objeto de apelación la resolución recurrida." (Voto nº 0780-F-07 del Tribunal Agrario del Segundo Circuito Judicial de San José. Goicoechea, a las dieciséis horas un minuto del veintisiete de setiembre del dos mil siete).

En el caso concreto, no forman parte del objeto litigioso las prórrogas obtenidas por el Banco Nacional de Costa Rica para la venta de las diez fincas, ni se aportó prueba de ello. Sin embargo, lo que se evidencia de las probanzas que constan en autos, es que la parte actora planteó un proceso penal (expediente Nº 01-003636-647-PE) contra algunos funcionarios del Banco Nacional de Costa Rica en el que logró la imposición de medidas cautelares sobre las fincas y el acuerdo homologado por el Juez Penal, que incluía entre otros aspectos, el compromiso del Banco de no realizar la venta pública de los bienes hasta después del 1º de mayo de 2007 (folios 141 a 145 del expediente judicial y 10 del expediente administrativo, tomo II). Lo anterior, permite comprender que el Banco Nacional de Costa Rica se encontraba imposibilitado en razón de una orden judicial para la venta de los inmuebles, pese a tenerlos inscritos a su nombre, de ahí que el cobro de intereses posteriores a la adjudicación de las fincas y por el período

en que no se logró enajenar las propiedades (del 9 de agosto de 2001 al 26 de abril de 2007), resulte ajustado a derecho, habida cuenta de la imposibilidad material de la demandada de disponer libremente de los bienes y de la conciliación acordada por las partes cuyo fin era la readquisición de los inmuebles por parte del ex-deudor. En consecuencia, se rechaza el indicado extremo de la apelación. [...] ”

4. Forma de Solicitar la Nulidad del Remate

[Tribunal Segundo Civil, Sección II]^{ix}

Voto de mayoría

I. Por no haber sido objeto de recurso, se le brinda aprobación al elenco de hechos tenidos por probados que contiene la sentencia venida en alzada, con excepción del hecho primero que se modifica, y da origen a dos hechos más determinados con las letras B) y C). En virtud de ello se modifica la numeración de los restantes, de manera que el hecho B) pasa a ser D); el hecho C) pasa a ser E) y, el hecho D) pasa a ser F). Los nuevos hechos son:

A) En virtud de dos créditos hipotecarios constituidos por el deudor M sobre la finca del Partido de San José, matrícula de folio real número [...]; ambos por un monto de dos millones de colones, el 6 de junio de 2002, el señor J presentó proceso hipotecario, que se tramitó en el Juzgado Quinto Civil de San José (ver hechos primero y segundo de la demanda no controvertidos a folio 31 y 32; además certificación del expediente número 02-000642-0184-CI, en archivo del Juzgado).

B) A dicho proceso hipotecario se le dio trámite mediante resolución de las diez horas del veinticuatro de julio del dos mil dos y se señaló las ocho horas treinta minutos del quince de octubre del dos mil dos, para llevar a cabo el **remate** del inmueble dado en garantía (ver copia certificada de la resolución dentro de la certificación del expediente en archivo del Juzgado).

C) El citado auto le fue notificado al señor M en su casa de habitación por medio de E por acta de notificación de las trece horas tres minutos del siete de agosto del dos mil dos (ver copia certificada del acta de notificación dentro de la copia del expediente aportado en archivo del Juzgado).

II. Se elimina el único hecho tenido por indemostrado que contiene el fallo apelado.

III. El actor señor M, presentó su recurso de apelación contra la sentencia venida en alzada, por los motivos que se pasan a transcribir. " ... la sentencia atacada resuelve y da por sentado hechos que son evidentes e indiscutibles como la existencia de las hipotecas, la demanda hipotecaria, la realización del **remate**, su firmeza, la puesta en posesión del bien a favor del actor hipotecario y la protocolización de piezas. Sobre

este asunto no hay discusión toda vez que el proceso hipotecario transcurrió y feneció **"APARENTEMENTE DE FORMA NORMAL"** y justamente fui el suscrito quién aportó el expediente certificado de dicho proceso hipotecario. Sin embargo, el punto medular y fondo de éste proceso no es resuelto de forma puntual, precisa y circunstanciada por el A-quo, cual es, LA TOTAL INDEFENSIÓN que se me causó en dicho proceso hipotecario al no haber sido NOTIFICADO DE LA EXISTENCIA DEL MISMO DE FORMA LEGAL, PRECISA, INDUBITABLE Y SIN LUGAR A DUDAS, situación que pruebo de forma clara, precisa y evidente mediante la prueba documental que aporto consistente en todo el expediente certificado N° 02-000642-184-CI. Simplemente se limita a decir el A quo que la nulidad de dicha notificación debí haberla alegado en el mismo proceso hipotecario, Y YO ME PREGUNTO ¿como? si justamente lo que alego en este proceso ordinario es la indefensión causada, porque todo el proceso hipotecario se llevó a cabo sin mayores contratiempos para el actor toda vez que NUNCA FUI LEGALMENTE NOTIFICADO DEL MISMO. Para sostener su tesis, el A-quo se fundamenta en el artículo 653 del Código Procesal Civil, desconociendo por completo y sin referirse a los fundamentos de derecho invocados en el escrito de ésta demanda, cuales son principalmente EL ARTÍCULO 423 DEL CÓDIGO CIVIL EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 689 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL y que me facultan a hacer valer en proceso ordinario los derechos que me asisten a causa de la ejecución, máxime que la venta no fue hecha a un tercero. Por lo anterior es correcto y procedente el acudir a un proceso ordinario para hacer valer mis derechos, siendo que no ha operado la prescripción negativa, que la venta no fue hecha a un tercero y que la INDEFENSIÓN EN EL PROCESO HIPOTECARIO ES CLARA, EVIDENTE Y MANIFIESTA EN CONTRA; sin que la interposición de esta demanda signifique una instancia más que atacar el proceso hipotecario tal y como quiere hacerlo ver el Juez de Primera Instancia. SOBRE LAS COSTAS. Se me condena al pago de costas de esta acción al amparo del artículo 221 del Código Procesal Civil, sin indicar necesariamente en qué clase de costas se me condena, resolución ésta que contraviene flagrantemente lo establecido claramente en dicho artículo en su párrafo quinto, que a la letra establece: Todo fallo debe indicar necesariamente en que clase de costas condena al vencido. No obstante lo anterior es claro que además de darse los presupuestos y de haber litigado CON EVIDENTE BUENA FE, al amparo del artículo 222 del Código Procesal Civil, lo correcto debió haber sido eximirse del pago de las costas personales y aún de las procesales. Por todo lo anterior expuesto y con fundamento en los artículos citados en éste memorial y en el escrito de demanda, respetuosamente solicito a éste Honorable Tribunal revocar o anular la SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA NÚMERO 066-2010 dictada dentro de éste proceso a las 11:40 horas del 01 de setiembre del 2010 y en su lugar declarar CON LUGAR en todos sus extremos esta Demanda Ordinaria incoada por el suscrito en contra de J e Inversiones A S.A., declarando así mismo con lugar las pretensiones solicitadas y ordenando producir los efectos jurídicos correspondientes. Así mismo

solicito de la forma más respetuosa, de conformidad con el artículo 222 supra citado, se me exonere del pago de ambas costas de éste proceso... ".

IV. El recurso planteado por el actor debe ser rechazado. Como se transcribió, señala que el punto medular y fondo del proceso no fue resuelto de forma puntual, precisa y circunstanciada por el A-quo, cual es, LA TOTAL INDEFENSIÓN que dice se le causó en el proceso hipotecario, porque no fue notificado de la existencia del proceso en forma legal, precisa, indubitable y sin lugar a dudas. Ello quedó demostrado, manifiesta, en forma clara, precisa y evidente mediante la prueba documental que aportó consistente en todo el expediente certificado N° 02-000642-184-CI. La sentencia se limita a decir, argumenta, que la nulidad de dicha notificación debió alegarla en el mismo proceso hipotecario, no obstante, dice, como iba a alegarla en dicho proceso si justamente lo que se alega en este proceso ordinario es la indefensión causada porque en todo el proceso nunca fue legalmente notificado. Para sostener su tesis, señala, el Juez A quo se fundamenta en el artículo 653 del Código Procesal Civil, desconociendo por completo el artículo 423 del Código Civil en relación con el artículo 689 del Código Procesal Civil. Lleva razón el actor, en cuanto a que los casos que establece el artículo 653 del Código Procesal Civil, no son los únicos por los cuales se puede solicitar la nulidad de un proceso hipotecario en vía declarativa. Así lo resolvió este Tribunal y Sección en la resolución número 90 de las 16 horas del 29 de febrero del 2004, cuando señaló lo siguiente:

"VIII. Este proceso trata, en síntesis, de anular un **remate** celebrado en un ejecutivo hipotecario. Al respecto nuestros tribunales han resuelto lo siguiente: "... 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..." (Entre otras ver resoluciones números 6 de 9:05 hrs. del 5 de enero de 1973, dictada por la antigua Sala Primera Civil; sentencias de Casación 53 de 14 hrs. del 25 de junio de 1952, 63 de 15:45 hrs. del 13 de junio de 1962, 112 de 16 hrs. del 4 de octubre de 1962, 72 de 9:50 hrs. del 25 de junio de 1968, 79 de 14:30 hrs. del 10 de julio de 1970 y más

recientemente la número 20 de 14 horas 10 minutos del 14 de abril de 1993 de la Sala Primera de la Corte). En el fallo últimamente citado se hizo la acotación de que el precepto 472 del Código de Procedimientos Civiles corresponde, salvo algunas modificaciones no relevantes para el asunto, al 653 del Código Procesal Civil. De ahí que los agravios de la sociedad apelante no son de recibo, pues se reitera una vez más, que las nulidades procesales han de alegarse en el proceso donde se causaron, salvo los casos establecidos por el ordinal 653 del Código Procesal Civil u otros no contemplados ahí como podrían ser, por ejemplo, nulidades absolutas causadas por vicios como la violencia, el dolo, etc., que afectan el consentimiento de forma absoluta y que deben discutirse, evidentemente, en la vía ordinaria. (Ver al respecto nota del Magistrado Zamora en el fallo número 29 de 14 horas 35 minutos del 20 de mayo de 1994 de la Sala Primera de la Corte). El caso bajo examen, se insiste, tiende a la declaratoria de una nulidad procesal en vía ordinaria. Ello no es posible por las razones expuestas supra. Así las cosas y fundamentalmente por los motivos expuestos en esta instancia, ha de confirmarse la sentencia recurrida en lo que fue motivo de recurso vertical."

Como se puede ver, es posible revisar un proceso hipotecario en vía declarativa cuando se alegan aspectos de fondo; no puntos meramente procesales que tenían que haber sido discutidos en el proceso sumario. Permitir que ese tipo de aspectos procesales de un proceso de ejecución pura, se vengán a discutir en un proceso ordinario, convertiría el proceso declarativo en un recurso más de los que la ley confiere o, como lo llamó la resolución transcrita, la creación de un recurso ilimitado. En el caso que nos ocupa, eso es lo que pretende el actor, que se discuta en esta vía, únicamente, la nulidad de la notificación que se le practicó, dejando de lado aspectos sustantivos de la obligación ejecutada, lo que acarrearía -en caso de declararse con lugar la demanda- la declaración de una nulidad por la nulidad misma. En ese sentido, independientemente de que el actor hubiera sido notificado del proceso hipotecario o no; venir a discutir sólo lo concerniente a esa nulidad de notificación resulta improcedente. Eventualmente hubiera sido factible para el actor alegar la nulidad de la notificación que, supuestamente, no se le realizó dentro del proceso hipotecario -esto partiendo del argumento del recurrente de que él nunca fue notificado- sí, paralelamente a esa solicitud de nulidad, se hubiera planteado alguna situación de fondo en relación con dicho proceso, que pudiera haber ocasionado un resultado completamente diferente al del **remate** del bien, a saber: los casos que se citan en la resolución transcrita de nulidad absoluta por violencia, dolo o, que se hubiera hecho el pago de la obligación, que la obligación estuviera prescrita, etc. No obstante el objeto de esta demanda es, únicamente, la solicitud de nulidad de la notificación y, consecuentemente la nulidad de ese proceso hipotecario. En ese sentido deberá confirmarse lo resuelto por el A quo.

V. Por otra parte y a mayor abundamiento, la nulidad que alega el actor con este proceso la fundamenta, en problemas meramente formales, que manifiesta, contiene la constancia de notificación que realizó el notificador que practicó la diligencia dentro del proceso hipotecario -ver copia del acta de notificación en la certificación del expediente hipotecario a folio 28 del mismo-. Sin embargo, no aportó prueba para acreditar que, efectivamente, el nunca hubiera sido notificado de dicho asunto. Por ello, había que tener como hecho demostrado que el actor fue notificado de la resolución de las diez horas del veinticuatro de julio del dos mil dos, resolución que dio curso al proceso de ejecución pura número [...], de acuerdo con la constancia citada. La ausencia de formalidades en la constancia de notificación no hacen que ese acto de comunicación resulte nulo. Le era necesario, en este caso al actor, haber aportado prueba contundente que demostrara que él no fue notificado de la resolución que dio curso a ese asunto y, que él no residía en el lugar donde se llevó a cabo la notificación, para la fecha en que se efectuó la misma. El proceso está ayuno de prueba en ese sentido y la mera certificación del proceso hipotecario no demuestra la nulidad de la notificación que alega el actor.

VI. Por otra parte, los casos del artículo 423 del Código Civil y el artículo 689 del Código Procesal Civil citados por el apelante, se refieren, casualmente, a aquellos derechos por los cuales se puede acudir a la vía declarativa a revisar lo resuelto en proceso de ejecución pura, como los indicados en el considerando trasanterior, lo que fue aceptado. Sin embargo, el énfasis de esas normas está dirigido a la protección de los derechos adquiridos por terceros de buena fe que se hubieran adjudicado el bien en una subasta. No obstante, tal y como se indicó, no es el caso que nos ocupa con este proceso, porque la pretensión del actor con esta demanda es que se declare una nulidad de notificación que se realizó dentro del proceso hipotecario número [...]-Cl únicamente, no existe ninguna pretensión de fondo que acompañe el objeto meramente procesal. Cabe recordar, que el fin del proceso declarativo es poner fin a la controversia que se presente, con carácter de cosa juzgada material; de ahí que la discusión sólo puede versar en aspectos de fondo del contrato hipotecario y del proceso como tal; no en nulidades procesales como lo pretende el actor.

VII. Señala el actor que se le condena al pago de costas del proceso al amparo del artículo 221 del Código Procesal Civil, sin indicar, necesariamente, a que clase de costas se condena. Esa resolución, manifiesta, contraviene flagrantemente lo establecido claramente en el párrafo quinto del artículo indicado. Indica el recurrente que ha litigado con evidente buena fe, por lo que lo correcto es que se le exima del pago de las costas personales y de las procesales. Aunque resulta cierto que la sentencia apelada no establece específicamente a que clase de costas se le condena, conforme al artículo 221 del Código Procesal Civil, existen dos tipos de ellas las personales y las procesales, de manera que al decir el A-quo, "Son las costas de esta acción..."; se está refiriendo a las costas tanto personales como procesales. En todo

caso, eso es una corrección que el actor debió solicitar por la vía de la adición y aclaración, lo que no hizo. En lo que respecta a que se le exima del pago de las costas citadas por haber litigado con evidente buena fe, conforme al artículo 222 del Código Procesal Civil, la solicitud debe ser denegada. Tal y como se indicó la pretensión del actor con este proceso era que se declare una nulidad de notificación, sin solicitar alguna otra pretensión de fondo que acompañara esa primera solicitud, lo que resulta improcedente. Además, ni siquiera se probó que efectivamente, no hubiera sido notificado en el proceso hipotecario que solicita se anule. Ergo, no se le puede considerar como un litigante de buena fe, como para eximirlo del pago de las costas de este asunto.

VIII. Solicita el actor la nulidad de la sentencia, utilizando como argumentos los mismos que sirvieron para su apelación; no obstante, considera este Tribunal que no existen causas que ameriten declarar la nulidad de la sentencia apelada, según los motivos indicados. Se deberá rechazar, también, la solicitud de nulidad planteada por el recurrente.

IX. Se rechaza la apelación interpuesta por el actor contra la sentencia venida en alzada. En lo que fue objeto de recurso se confirma la sentencia recurrida.

5. Etapas del Remate

[Tribunal Primero Civil]^x
Voto de mayoría

I. Proceso de ejecución hipotecaria que se tramita en carpeta digital. Del expediente se desprende, que mediante resolución de las siete horas y cincuenta y dos minutos del veinticuatro de marzo de dos mil once, el despacho señaló para llevar a cabo el primer remate, a las once horas del día 4 de julio de 2011 (archivo 0020_24-03-2011). Dicha resolución se notificó al demandado, aquí incidentista, el día 5 de abril de 2011 (0024_12-04-2011), no es sino, hasta el 1° de julio de 2011, tres días antes de celebrarse la subasta, que el accionado interpone incidente que denomina "de nulidad de actos procesales", en el que alega la nulidad de la publicación de edicto, por cuanto, dice, se hizo en el Boletín Judicial y no en la Gaceta, como indica la Ley de Cobro, además, que registralmente la base del remate es incorrecta (26_04-07-2011). Posteriormente a la celebración del remate, el día 27 de julio de 2011, el accionado interpone otro incidente que denomina "de nulidad de actos procesales y acta de remate" (031_28-07-2011), en el que alega, que el acta de remate contiene dos errores, la hora en que se celebra y el hecho de que la misma no está firmada por todas las partes. Mediante resolución de las catorce horas y cincuenta y cinco minutos del veintinueve de setiembre de dos mil once, el juez de primera instancia rechaza de plano los incidentes denominados de " PREVIO Y ESPECIAL PRONUNCIAMIENTO DE

ACTOS PROCESALES, NULIDAD DE ACTOS PROCESALES Y DEL ACTA DE REMATE ", promovidos por el demandado Rolf Wilhem Ruge (archivo 0034_29-09-2011), el día primero de julio de dos mil once y el veintisiete de julio de ese mismo año. Contra lo así resuelto se alza el incidentista, en los términos del libelo presentado el 16 de diciembre de 2011 (archivo 0052_19-12-2011). En su extenso escrito considera el recurrente, grosso modo, que la vía incidental, en esta fase del proceso si es procedente, por lo que solicita se revoque la resolución impugnada, y se conozca de los defectos, que a su criterio, se producen desde que se ordena el remate hasta que el mismo se lleva a cabo.

II. La vía idónea para pretender la nulidad del remate, es un aspecto sobre el cual ya se ha pronunciado reiteradamente el Tribunal. En el voto 461 de las 8:05 horas del 15 de junio de 2011, que a continuación se cita a fin de evitar repeticiones innecesarias, se dijo: *"...En la resolución apelada se declara sin lugar el incidente de nulidad promovido por la parte demandada, concretamente a folio 393. Por esa vía pretende la invalidez del remate celebrado a las 08 horas del 18 de febrero de 2011, según acta de folio 390. La incidencia se presenta el 23 de ese mes, donde se cuestiona la validez de la subasta porque el monto para participar era del 50% de la base y, además, por falta de publicación de edictos. Tales argumentos no son admisibles por medio de un incidente. Este Tribunal, en un reciente voto, abordó la inviabilidad de impugnar un remate por medio de la invalidez incidental. Al respecto dispuso: "En el auto impugnado se declara sin lugar el incidente de nulidad promovido por el co-demandado J.M.A., visible a folio 109. Por esa vía se reclama la invalidez del remate celebrado a las 9 horas 30 minutos del 17 de mayo de dos mil cinco, cuya acta se aprecia a folio 33. Dos son los argumentos del incidentista: 1) al consignar el resultado de la subasta, se indicó "dos mil cuatro", sin que exista un señalamiento para ese año. 2) cuestiona el poder otorgado a la señora J.Z.V., quien se adjudicó el inmueble hipotecado a nombre de la parte actora. Sin pretender desconocer el derecho de defensa del deudor, en realidad es preocupante la conducta abusiva en ejercer mecanismos de impugnación sobre el procedimiento de remate. Alrededor de una subasta, en lo que nos interesa, se pueden identificar tres etapas bien definidas: a- la resolución que la ordena, b- la celebración a la hora y fecha señalada y c- la resolución que se pronuncia acerca de su resultado -se aprueba o se imprueba- En materia de ejecución no existe un elenco de autos apelables, pero las dos resoluciones mencionadas serían recurribles conforme al artículo 561 del Código Procesal Civil. Los agravios de la primera radican en vicios o defectos en la forma de ordenar la almoneda, mientras que la inconformidad de la segunda en anomalías en su celebración. Bajo ese esquema, el incidente de nulidad de remate no encuentra fundamento jurídico. En otras palabras, aun cuando la celebración de la subasta es un acto procesal, no hay razón para promover una incidencia para cuestionar lo sucedido en ese instante. La práctica de atender esos incidentes introduce un medio de impugnación adicional, pues por esa vía se protesta*

*la celebración del remate incluyendo el recurso contra lo resuelto en la articulación, reservándose todavía el derecho de apelar la eventual aprobación de la subasta. El abuso procesal se agrava, como sucede en autos, cuando el demandado plantea varios incidentes y dilata injustificadamente el dictado de la resolución sobre el resultado del remate. Antes de su celebración, a folio 26 se promovió la primera incidencia. Luego, según consta a folios 68, se plantea el segundo por un problema en la redacción del edicto y ahora se promueve el tercero. Todos esos argumentos podrían afectar la aprobación del remate, pero el error es autorizar el proceso incidental para debatir en forma autónoma esas objeciones. En definitiva, con la finalidad de orientar el curso normal del procedimiento, se anula la resolución impugnada. Proceda el Juzgado a pronunciarse sobre la aprobación o improbación del remate, en cuyo único auto deberá incluir los dos reproches del demandado.” Resolución número 467-N de las 7 horas 40 minutos del 4 de mayo de 2007. También se pueden consultar los votos números 308-N de las 07 horas 35 minutos del 22 de abril y 651-L de las 07 horas 50 minutos del 19 de agosto, ambos del año 2009....”. La tesis expuesta en este antecedente jurisprudencial lo contempla la Ley de Cobro Judicial en los numerales 29 y 31 incisos d) y e), por lo que no existe razón alguna para variarla. Cabe apuntar, que al momento de aprobar o improbar el remate celebrado, deberá el o la *a quo*, analizar los argumentos esgrimidos por el incidentista. En consecuencia, se deberá anular la resolución apelada.*

6. El Remate de un Derecho e Usufructo

[Tribunal Primero Civil]^{xi}
Voto de mayoría

"11º.) La demandada plantea a folio ciento veintiocho, incidente de nulidad de actuaciones, indica que por la compra-venta de unas telas firmó cuatro letras de cambio con intereses al cinco por ciento mensual, y el actor presentó las letras al cobro y pidió embargo sobre un derecho suyo de usufructo, y los dueños de la nuda propiedad son sus hijos y no fueron notificados del remate, y siendo uno de ellos menor no se tomó en cuenta al Patronato.-

Además que el perito fijó la base en un millón ochenta y siete mil novecientos treinta y seis colones y el remate se hizo con la base de un millón setecientos mil colones, por todo ello pide la nulidad de todo lo resuelto y actuado.- El actor indicó en respuesta a folio ciento cincuenta que el juzgado había resuelto el veinte de mayo de mil novecientos noventa y ocho que era innecesario notificar a los titulares de la nuda propiedad porque su derecho no está cuestionado. Que la nulidad sólo puede plantearse por el perjudicado, y si esos hijos han vivido ahí desde que nacieron no son ajenos a las vicisitudes del inmueble, además en su casa se notificó el proceso y la notificación inicial la recibió la hija de la demandada de nombre Mariana Zúñiga Marín

ya siendo mayor de edad.- Si en ese momento había un menor, la demandada debió comunicarlo para que el Juez tomara provisiones, no ahora cinco años después de iniciado el proceso cuando ya el menor es mayor de edad y a partir de este momento él es quien debe ejercer sus derechos. Tampoco son incapaces, por eso la incidentista no tiene legitimación para plantear el incidente.-

Por otro lado el usufructo es un derecho real independiente y puede ser objeto de gravamen que en definitiva obliga a abonar al propietario los daños y perjuicios cuando por enajenación del derecho se producen, por lo que la acción del propietario no es contra el adquirente del usufructo sino contra el anterior usufructuario. Por otro lado, los propietarios no son anotantes, acreedores, ni terceros poseedores para tener el deber de notificarles y por eso ellos no pueden ser parte en el proceso.- El señor Juez A-quo rechaza el incidente con las costas procesales.- Para ello consideró que el perito valoró el derecho en un millón setecientos mil colones y el remate se ordenó en esa suma y no se ha causado indefensión a los nudo propietarios.- Lo rematado es el usufructo y no la nuda propiedad por lo que no era necesario notificar a los nudo propietarios ni al Patronato Nacional de la Infancia. La base fue bien determinada.-

De esa resolución apela la demandada considerando que los nudo propietarios son poseedores del inmueble porque es la casa en que vive con sus hijos y por eso debió notificárseles como terceros poseedores.- Por aparte los nudo propietarios plantearon el incidente de nulidad según folio ciento ochenta y nueve y fue rechazado a folio doscientos diez.- Lo resuelto por el Juez A-quo es correcto y debe confirmarse, sin que lleve razón la demandada apelante en sus agravios.- No es posible darles el trato de terceros poseedores a los hijos de la demandada por hecho de que vivan con ella en el inmueble. Su condición legal es la nudos propietarios en ese inmueble, y su derecho de propiedad no fue embargado ni rematado en este proceso.- El usufructo como derecho real independiente de la propiedad, está dentro del comercio de los hombres, de ahí que se admitió su embargo y posterior avalúo para efectos de que responda por la obligación aquí declarada a cargo de la demandada y a favor del actor.- En ningún momento los nudo propietarios deben figurar como parte interesada en este proceso sumario, ni en su fase ejecutoria, por eso no era necesario notificarles, mucho menos desde antes cuando aparentemente uno de los hijos de la demandada era menor, por eso tampoco era necesario la participación del Patronato Nacional de la Infancia.-

En ese sentido el Juzgado ya había resuelto que era innecesaria la notificación a los nudo propietarios en resolución de folio noventa.- Los otros argumentos de la incidentista indicados en su incidente como lo es el aspecto de la base del remate, no ha sido protestado en esta instancia, pero incluso está bien, pues el perito si fijó el avalúo del derecho de usufructo rematado en un millón setecientos mil colones según folios veintiséis a veintinueve del expediente y el remate se ordenó por esa suma,

folios noventa a noventa y dos.- Por lo dicho y las acertadas razones dadas por el A-
quo se impone confirmar lo resuelto."

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.

ⁱ ASAMBLEA LEGISLATIVA. Ley 7130 del dieciséis de agosto de 1989. **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 Gaceta número 208 del 03/11/1989. Alcance: 35.

ⁱⁱ ASAMBLEA LEGISLATIVA. Ley 8624 del primero de noviembre de dos mil siete. **Ley de Cobro Judicial**. Fecha de Vigencia desde el 20/05/2008. Versión de la norma 1 de 1 del 01/11/2007. Datos de la Publicación: Gaceta N° 223 del 20/11/2007, Alcance: 34.

ⁱⁱⁱ PARAJELES VINDAS, Gerardo. (2001). **El Remate en la Jurisprudencia Costarricense**. Editorial Investigaciones Jurídicas S.A. San José, Costa Rica. Pp 14-15.

^{iv} PARAJELES VINDAS, Gerardo. (2001). **El Remate en la Jurisprudencia Costarricense**. op cit. supra nota. 3. Pp 16-17.

^v PARAJELES VINDAS, Gerardo. (2001). **El Remate en la Jurisprudencia Costarricense**. op cit. supra nota. 3. Pp 19-21.

^{vi} TRIBUNAL AGRARIO. Sentencia 508 de las diez horas con cinco minutos del treinta y uno de julio de dos mil ocho. Expediente: 00-000205-0419-AG.

^{vii} TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Sentencia 177 de las catorce horas con diez minutos del cuatro de marzo de dos mil nueve. Expediente: 02-000109-0185-CI.

^{viii} TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN SÉTIMA. Sentencia 25 de las quince horas con diez minutos del veinticuatro de marzo de dos mil diez. Expediente: 07-001490-0163-CA.

^{ix} TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN SEGUNDA. Sentencia 86 de las diez horas con cincuenta minutos del treinta de marzo de dos mil doce. Expediente: 07-100225-0217-CI.

^x TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Sentencia 597 de las ocho horas con cincuenta minutos del seis de junio de dos mil doce. Expediente: 10-004772-1170-CJ.

^{xi} TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Sentencia 492 de las siete horas con cincuenta y cinco minutos del catorce de mayo de dos mil tres. Expediente: 95-001710-0183-CI.