



## PROHIBICIONES EN CUANTO A LA CAPACIDAD PARA COMPRAR BIENES

Rama del Derecho: Derecho Civil.	Descriptor: Obligaciones y Contratos.
Palabras Claves: Prohibición, Compra, Compraventa, Artículo 1068 del Código Civil.	
Fuentes de Información: Normativa, Doctrina y Jurisprudencia.	Fecha: 10/04/2014.

### Contenido

RESUMEN .....	2
NORMATIVA .....	2
Prohibiciones para Adquirir por Compra un Bien.....	2
DOCTRINA .....	2
Prohibiciones para Comprar un Bien .....	2
JURISPRUDENCIA.....	3
1. Adjudicación del Bien por Representante del Propietario.....	3
2. Adjudicación del Bien por Representante del Propietario II .....	4
3. Aplicación de la Prohibición del Artículo 1068 del Código Civil a los Cedentes del Contrato de Cuota Litis.....	6
4. Extensión De la Prohibición del Artículo 1068 del Código Civil a los Bancos.....	7

## RESUMEN

El presente informe de investigación reúne información sobre las **Prohibiciones en Cuanto a la Capacidad para Comprar Bienes**, para lo cual son aportados los extractos doctrinarios y jurisprudenciales que desarrollan los presupuestos normativos del artículo 1068 del Código Civil.

## NORMATIVA

### **Prohibiciones para Adquirir por Compra un Bien**

[Código Civil]<sup>i</sup>

Artículo 1068. No pueden comprar directamente, ni por interpuesta persona:

1º.- Los empleados públicos, corredores, peritos, los tutores, curadores y demás personas que administran bienes ajenos, las cosas en cuya venta intervengan como tales empleados, corredores, etc.

2º.- Los abogados y procuradores, las que se rematen del ejecutado a quien defendieren.

3º.- Los Jueces ante quienes penda o deba pender el pleito, lo mismo que los empleados del Juzgado, y los abogados o procuradores que intervengan en el litigio, los derechos o cosas corporales litigiosas.

La prohibición de este artículo comprende no sólo a las personas dichas, sino también a sus consortes, ascendientes, descendientes y hermanos consanguíneos o afines.

## DOCTRINA

### **Prohibiciones para Comprar un Bien**

[Brenes Córdoba, A]<sup>ii</sup>

A pesar del principio de libre contratación que domina en materia de compraventa, está prohibido a algunas personas en casos determinados, actuar como adquirentes de ciertos bienes. Comprende la prohibición: a los empleados públicos, corredores, peritos, tutores, curadores y demás personas que administran bienes ajenos, respecto

a aquellos en cuya venta intervengan en alguno de los caracteres mencionados; a los jueces ante quienes penda o deba pender el negocio, lo mismo que a los empleados del juzgado; j a los abogados y procuradores, con referencia a las cosas pertenecientes a su cliente que fueren sacadas a remate, y en cuanto a los derechos o cosas corporales litigiosos sobre que verse el pleito en que figuren como representantes.

Lo anterior se basa en la consideración del conflicto que no puede menos de establecerse entre el interés personal de los individuos antes mencionados, y el deber que les comprende como funcionarios o auxiliares de la justicia, o como defensores de los derechos de la persona cuyos bienes se venden. Esto reza en particular con las enajenaciones que se operan por medio de las autoridades judiciales o con autorización de las mismas.

La sanción correspondiente al quebrantamiento del precepto legal prohibitivo de esas adquisiciones, es la nulidad de ellas; la cual tiene el carácter de relativa, no pudiendo ser alegada nunca por el contraventor; y procede declararla, sea que la persona a quien está vedada la compra obre por sí misma o por medio de otra, o que la adquisición la verifiquen su cónyuge, ascendientes, descendientes, o sus hermanos por consanguinidad o afinidad.

## JURISPRUDENCIA

### 1. Adjudicación del Bien por Representante del Propietario

[Tribunal Primero Civil]<sup>iii</sup>

Voto de mayoría:

I. Sílabo de hechos ciertos, destacado en auto protestado, es reflejo del material probatorio atraído. Merece, pues, homologarse.

II. El artículo 565 del Código Procesal Civil santifica principio **non reformatio in peius**. Veda a un tribunal de segundo grado, o juez ad quem, empeorar situación del apelante si no media recurso de su adversario. Desautorizando, igualmente, enmendar o revocar resolución en parte que no haya sido objeto concreto de alzada planteada. Solitario agravio que expone Palta Sociedad Anónima se reduce a controvertir condición del postor Luis Diego Soto Clausen. Limitase competencia funcional de la Cámara a analizar ese único reproche.

III. Castro y Santonastacio Sociedad Anónima vendió a Inmobiliaria Soto de San José Sociedad Anónima, el 12 de mayo 2000, finca apremiada matrícula 154106, Secuencia

000. Don Luis Diego Soto Clausen, **compareciendo como apoderado generalísimo de la firma compradora**, aceptó transferencia. Certificación de folio 175 a 180. Transcurrido cierto espacio temporal se suscita diferencia sub examine.

**IV.** Realidad verificada que Luis Diego Soto Clausen acudió, en carácter particular, a remate realizado el 6 de junio 2001. Pujando, **personalmente**, por predio depositando ¢ 3.000.000.º y luego obió saldo de precio ofrecido. Escrito de folios 216 a 217. Aun así aprobación de subasta se mantiene indecisa. Auto de folio 288. Estímase, mayoritariamente, que la prohibición del artículo 1263 párrafo 1º del Código Civil **no cobija al oferente. Al participar Soto Clausen en calidad personal.** Interés propio que hizo valer lejos está de menoscabar el concerniente a su poderdante Inmobiliaria Soto de San José Sociedad Anónima. **Ausente instrucción manifiesta emanada de la empresa proscribiéndole adquirir su finca concursando en almoneda pública.** Prohijar ahora tesis contraria sería caer irremediamente en errónea exégesis del precitado ordinal. Sobre todo cuando su sentido y alcances son bien claros. Ausente violación a confianza sobre la que reposa el mandato como infracción achacable al cuestionado postor. Entonces, sentir de mayoría, en lo que es materia de recurso se confirma veredicto recurrido. Rechazándose nulidad argüida. Al no vislumbrarse atentado contra ritualidad del procedimiento. Tampoco que haya emergido, perjudicando a Palta Sociedad Anónima, un irritante estado de indefensión. Se ha respetado, y con mucho, garantías que potencian artículos 27, 39 y 41 del Pacto Constitucional. Todo obedece a que se reprueba amplia e ilegítima interpretación del numeral 1263 sobredicho clamada por co-ejecutante inconforme.

## **2. Adjudicación del Bien por Representante del Propietario II**

[Tribunal Primero Civil]<sup>iv</sup>

Voto salvado

I.) Acojo los hechos probados que enumera la resolución recurrida, por ser fiel reflejo de lo que informan los autos.-

II.) La coejecutante, acreedora de primer grado plantea el once de junio del dos mil uno a folio doscientos diecinueve incidente de nulidad absoluta del remate de ocho horas treinta minutos del seis de junio del dos mil uno visible al folio doscientos quince en donde aparece que se adjudica el bien Luis Diego Soto Clausen por veinte millones de colones y al remate se presentó la incidentista Licenciada Rocío Rojas Cruz y como su oferta superó el capital más veinticinco por ciento y no depositó no se le dejó participar más en el remate.- El incidente se basa en que el remate se ordenó en resolución de ocho horas del diecinueve de abril del dos mil uno, según folio ciento noventa y cuatro.- La deudora Castro Santanastacio S.A. vendió el inmueble hipotecado el doce de mayo del dos mil, según documento de folio ciento treinta y dos

a Inmobiliaria Soto de San José S.A. cuyo presidente es Luis Diego Soto Clausen, y dice que se ordenó notificarlo a la nueva propietaria como tercera interesada. Que a pesar de la condición del señor Soto él a título personal se adjudica el bien, y para él es prohibido participar en el remate porque ni como representante ni a título personal puede adjudicarse el bien.- Además que el remate se hizo sin estar firme la resolución que lo ordena porque la revocatoria planteada por el actor al pedir se ordene excluir del proceso y no notificar a Oficina de Fomento Económico S.A. porque ya su hipoteca no existe, y esa revocatoria se acogió en resolución de folio doscientos seis de trece horas treinta minutos del veintitrés de mayo del dos mil uno y quedó notificada el cinco de junio del dos mil uno según folio doscientos siete sólo un día antes del remate, por eso indica, el señalamiento no estaba firme.- Alega además que en la hipoteca de primer grado de su mandante se dijo que la base para el remate es el principal de diez millones más los intereses adeudados a la fecha de ejecución a indicación de la acreedora o únicamente el monto del principal a determinación de la sociedad acreedora. Que esa base sólo lo puede definir ella.- El Juez rechazó el incidente analizando los argumentos de la incidentista, entre ellos al considerar que el que se adjudica el bien es persona distinta a la sociedad que representa y no hay prohibición de que el representante no pueda comprar en subasta, resuelve sin especial condena en costas.- De esa resolución apela la incidentista alegando nulidad concomitante manifestando su inconformidad únicamente en cuanto al punto de considerar la prohibición que tiene el mandatario de adquirir bienes de su mandante.-

Pide que analizando ese argumento se revoque lo resuelto y acoger su incidente.- A este último agravio se debe circunscribir la revisión de la resolución recurrida, pues son los agravios del recurrente, los que dan la competencia funcional al Tribunal.- En el punto objeto del recurso, considera el suscrito Juzgador que lleva razón el apelante.- El numeral 1068 del Código Civil en su inciso primero establece el impedimento de comprar bienes en forma directa o por interpuesta, entre otros, a las personas que administran bienes ajenos, las cosas en cuya venta intervengan.- A su vez, en la parte de Administración del mandato y obligaciones del mandatario, el numeral 1263 de ese mismo cuerpo de leyes dispone entre otras cosas que no puede el mandatario por sí ni por interpuesta persona, comprar las cosas que el mandante le haya ordenado vender...si no fuere con aprobación expresa del mandante.- De esas dos normas se evidencia que el representante de una sociedad no puede adquirir bienes que son de su representada, pues la última de los artículos citados, debe interpretarse extensivamente, en el sentido de que no puede adquirirse no sólo los bienes que el mandante le ha ordenado vender, sino también aquellos que se ordenan vender judicialmente en virtud de un crédito por el cual responde el bien, ya sea por garantía real o por embargo.- Lo que importa es que el representante no adquiera bienes de su mandante en ninguna forma, salvo que así lo aprueba el mandante.- Esto tiene su lógica, pues en la administración de bienes ajenos debe haber lealtad total, sin que

exista la posibilidad de que el apoderado adrede deje caer en situación económica difícil a su mandante para adquirir él los bienes que le interesan porque los conoce perfectamente.- En consecuencia, el suscrito juzgador, considero que efectivamente si hay nulidad en el remate efectuado, al haber resultado adjudicatario del inmueble vendido el representante de la dueña de ese bien.- Esa nulidad, por disposición del artículo 1069 del Código Civil, es relativa, esto es, que alegarse por el interesado, salvo la propia persona a quien comprende la prohibición, dentro del plazo legal, ocho días contado a partir del día en que ocurrió el hecho, lo que aquí se cumple, pues el remate es del seis de junio del dos mil uno (folio 215) y el incidente se plantea el once de ese mismo mes y año (artículo 196 del Código Procesal Civil).- En consecuencia, revoco la resolución recurrida, y acojo el incidente declarando nulo el remate celebrado a las ocho horas treinta minutos del seis de junio del dos mil uno.

### **3. Aplicación de la Prohibición del Artículo 1068 del Código Civil a los Cedentes del Contrato de Cuota Litis**

[Tribunal Segundo Civil, Sección I]  
Voto de mayoría

“IV. El contrato de cuota litis es el acuerdo entre el cliente y su abogado o abogada en que este último asume los gastos del proceso y supedita el cobro de las costas al triunfo en la controversia. Es decir, el profesional en derecho no recibe suma alguna durante el trámite del proceso, y solo procederá al cobro respectivo de las costas si su cliente resulta victorioso en la litis. Así lo dispone el artículo 238 del Código Procesal Civil que indica: “Es lícito el convenio de cuota litis entre el abogado y su cliente, siempre que no exceda del cincuenta por ciento de lo que, por todo concepto, se obtenga en el proceso respectivo, de cualquier naturaleza que éste sea, en el caso en que el profesional supedite el cobro de sus emolumentos al triunfo de la demanda, y cuando asuma obligaciones de gastos, garantía de costas o pago de éstas, o participación en los resultados adversos del proceso. Será prohibido y absolutamente nulo, cualquier convenio en virtud del cual aparezca o resulte cesionario o adquirente de los derechos o acciones de su cliente, en un tanto mayor de lo aquí estipulado, el profesional o cualquiera que trabaje con él como socio, dependiente o compañero de oficina, o cualquiera de los parientes a que se refiere el artículo 1068 del Código Civil. Del mismo modo, son prohibidas y absolutamente nulas las cesiones, los endosos o las ventas de derecho o acciones verificadas en favor de cualquiera que, conocidamente, ejerciere sin título la procuración judicial, siempre que, en virtud de cesiones, endosos o ventas, la persona adquirente de esos derechos o acciones trate de comparecer en proceso para hacerlos valer personalmente. El auto en el que resuelva el punto tendrá siempre el recurso de apelación en ambos efectos, cualquiera que sea la cuantía del negocio; al funcionario judicial que incurra en violación o resuelva en contra de lo aquí

dispuesto, se le impondrán las sanciones disciplinarias indicadas en la Ley Orgánica del Poder Judicial.", conforme establecen los artículos 336 y 341 del Código Procesal Civil la manifestación del incidentista, contenida en la pregunta número ocho del interrogatorio de confesión, que indica: Que la confesante hizo abono a los gastos del proceso mediante siete pagos, por lo que se le extendió recibos que mantiene en su poder (F.58) es una confesión espontánea, que constituyen plena prueba. Que lleva a comprobar que el cliente realizó siete pagos al incidentista y este extendió los recibos correspondientes."

#### **4. Extensión De la Prohibición del Artículo 1068 del Código Civil a los Bancos**

[Tribunal Contencioso Administrativo, Sección VII]<sup>vi</sup>  
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 Nº 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 Órgano 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. [...]”

**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.

---

<sup>i</sup> ASAMBLEA LEGISLATIVA. Ley 63 del veintiocho de setiembre de mil ochocientos ochenta y siete. **Código Civil**. Vigente desde 01/01/1888. Versión de la norma 11 de 11 del 23/07/2012.

<sup>ii</sup> BRENES CÓRDOBA, Alberto. (1985). **Tratados de los Contratos**. Editorial Juricentro. San José, Costa Rica. P 115. (Edición Revisada y Actualizada por Gerardo Trejos y Marina Ramírez).

<sup>iii</sup> TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Sentencia 459 de las siete horas con cuarenta y cinco minutos del veinte de junio de dos mil dos. Expediente: 99-000692-0184-CI.

<sup>iv</sup> Ídem.

<sup>v</sup> TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN PRIMERA. Sentencia 54 de las quince horas con cincuenta minutos del treinta de enero de dos mil nueve. Expediente: 05-000464-0164-CI.

<sup>vi</sup> TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN SETIMA. Sentencia 25 de las quince horas con diez minutos del veinticuatro de marzo de dos mil diez. Expediente: 07-001490-0163-CA.