

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo

(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)

<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA: JURISPRUDENCIA RELACIONADA AL ARTÍCULO 649 CÓDIGO PROCESAL CIVIL.

Índice de contenido

1. NORMATIVA.....	1
CÓDIGO PROCESAL CIVIL.....	1
2. JURISPRUDENCIA.....	2
NULIDAD DE REMATE.....	2
POSIBILIDAD DE RECLAMAR DENTRO DEL PROCESO EN QUE OCURRIÓ EL REMATE O EN FORMA SEPARADA EN PROCESO ORDINARIO O ABREVIADO. . . .	4
NATURALEZA, NULIDAD, ANULABILIDAD, SUBASTA DE COSA AJENA Y CONSECUENCIAS PARA TERCEROS.....	6
ANÁLISIS SOBRE LA VALORACIÓN DEL BIEN Y NORMATIVA APLICABLE . .	12
ERROR MATERIAL EN EDICTO NO CAUSA NULIDAD.....	17
VICIOS DE FORMA DE LA SUBASTA DEBEN ALEGARSE DENTRO DEL MISMO PROCESO.....	18
HIPOTECA GARANTIZADA EN FORMA GLOBAL CON TRES PROPIEDADES OBLIGACIÓN DE FIJAR MONTO EXACTO POR CADA INMUEBLE	20
ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD	22

1 **NORMATIVA**

CÓDIGO PROCESAL CIVIL¹

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 **JURISPRUDENCIA**

NULIDAD DE REMATE

[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.]²

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

[...] los artículos 471 y 472 del Código de Procedimientos Civiles anterior corresponden, el 471 al 654, y el 472 al 653 del Código Procesal Civil vigente, pero este último como luego se explica, y para lo cual se transcribe literalmente: "Artículo 653. Nulidad y anulabilidad del remate. Será nulo el remate que se celebre sin observancia de los requisitos previstos en los artículos 649, 650 y 652. Será anulable el remate, aun con perjuicio de terceros rematantes: 1) Cuando, tratándose de bienes inmuebles o de derechos reales, por error o por cualquier otro motivo, se hubiere rematado una cosa por otra, o una cosa ajena. 2) Cuando conste que el remate se hizo a una hora distinta de la señalada o publicada. Será aplicable a este caso, a criterio del juez, lo dispuesto en el artículo 148. La nulidad en estos casos podrá reclamarse dentro del proceso en que ocurrió el remate, o separadamente en proceso ordinario o abreviado, según corresponda". El primer párrafo es nuevo, dispone que "Será nulo el remate que se celebre sin observancia de los requisitos previstos en los artículos 649, 650 y 652", que se refieren al previo avalúo de los bienes, al auto que ordena el remate y su notificación, al anuncio o edicto de remate, y a la regulación de la diligencia respectiva, sea a hechos que ocurren antes o al momento del remate, que es a lo que la jurisprudencia antes Transcrita [Nº 53 de 14 hrs. del 25 de junio de 1952] estableció en el sentido de "Además de los citados casos del artículo 472, dentro del juicio en que ocurrió el remate éste puede resultar anulado no por el remate en sí mismo sino por la nulidad de sus antecedentes", pero nulidad que debe reclamarse y decretarse, en su caso, en el mismo proceso en que se llevó a cabo. La segunda parte del artículo 653 actual, es la que corresponde al 472 anterior, y el último párrafo que establece que "La nulidad en estos casos podrá reclamarse dentro del proceso en que ocurrió el remate, o separadamente en proceso ordinario o abreviado, según corresponda", se refiere a los casos contemplados en los dos incisos de esa segunda parte, que es la que corresponde al artículo 472 del Código anterior. No se refiere ese párrafo

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

final del artículo 653 a los casos previstos en el párrafo primero, pues en éstos, se repite, la nulidad debe solicitarse y decretarse cuando fuere admisible, en el proceso en que se celebró el remate [...]. Es cierto que en el ejecutivo, establecido como simple se ordenó el remate sin que se hubiera dictado sentencia, situación en la que, cualquier reclamo de nulidad, el interesado ha debido formularla en aquel proceso, pues se está en un caso en que, de acuerdo con lo expuesto, no es posible hacerlo en la vía ordinaria. Una cosa es que exista nulidad y otra distinta la oportunidad y la vía para alegarla y declararla."

POSIBILIDAD DE RECLAMAR DENTRO DEL PROCESO EN QUE OCURRIÓ EL REMATE O EN FORMA SEPARADA EN PROCESO ORDINARIO O ABREVIADO

[TRIBUNAL DE TRABAJO SECCIÓN SEGUNDA] ³

"II. - Estudiados los autos, se concluye que los alegatos de la demandante no son atendibles. A) En primer lugar, debe resolverse que la articulación no es extemporánea, en virtud de que a tenor del ordinal 654 del Código Procesal Civil es posible atender el incidente, cuando el rematante fuere alguna de las partes. El numeral anterior establece los casos en que el remate es nulo o puede ser anulado. Es nulo el remate celebrado sin observancia de los requisitos previstos en los artículos 649, 650 y 652 y, además, es anulable el remate, aun con perjuicio de terceros rematantes cuando se trate de bienes inmuebles o de derechos reales, por error o por cualquier otro motivo, se hubiere rematado una cosa por otra, o una cosa ajena y en aquellos casos en que conste que el remate se hizo a una hora distinta de la señalada o publicada. En tales circunstancias la nulidad podrá reclamarse dentro del proceso en que ocurrió el remate o en forma separada en proceso ordinario o abreviado, según corresponda. Por otra parte, el numeral 654 citado, señala que aunque antes de la celebración

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

del remate se presentare, por parte del ejecutado, algún incidente que tienda a suspenderlo o que produzca ese resultado, la subasta se llevará a cabo. Sin embargo, es obligación advertir a los interesados que la subasta se hace a reserva de que se aprobará o improbará, según que se admita o rechace la articulación promovida. Esa misma regla se debe aplicar cuando se haya ordenado instruir proceso penal por la falsedad del documento base de la ejecución, caso en el cual el remate no se aprobará mientras no esté definido el proceso penal, y quedará a opción del rematante mantener o no la propuesta. Si una vez realizada la venta se interpone una articulación como la presente tendente a anularlo, no se le dará curso, y el remate se tendrá por firme y valedero cuando un tercero fuera el comprador y según se explicó supra, sólo se oirá el incidente, si el rematante fuere alguna de las partes o si el rematante extraño al proceso hubiere cedido, en los tres días siguientes al remate, su derecho a una de las partes. El adjudicatario de la marca industrial subastada resultó ser el trabajador Carlos Calvo Alvarado, quien es el actor en este proceso; de allí que el Incidente de nulidad incoado por la demandada no resulta extemporáneo. B) De seguido, ha de examinarse el restante agravio del impugnante, relacionado con el cumplimiento de las solemnidades de ley que invoca el recurrente. La resolución de las diecinueve horas treinta y siete minutos del treinta y uno de marzo del año dos mil tres, la cual se encuentra visible a folio 402 frente, ordenó subastar la marca de fábrica y comercio " Usalax " y se señalaron las dieciséis horas treinta minutos del dieciocho de junio de dos mil tres, omitiéndose disponer la notificación a los señores Román Miranda y Villalobos Villalobos. En vista de que no consta ninguna cancelación, este Tribunal con sustento en las certificaciones registrales de folios 397 y 398, las cuales fueron expedidas con anterioridad a la subasta y en contra de lo alegado por el apelante determinan que, efectivamente, desde el diez de enero y el nueve de mayo de dos mil uno en ese Registro ya constaban las referidas anotaciones, unido a que las recientes certificaciones visibles a folios 430 y

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

432 así lo corroboran, sin lugar a equívocos, se concluye que el Despacho A Quo incumplió lo dispuesto por el ordinal 651 del Código Procesal Civil. Esta norma ordena, entre otras cuestiones que, si en la certificación registral se acredita la existencia de anotaciones al margen de la inscripción, en este particular caso de una marca de fábrica y comercio como la denominada " Usalax " destinada a proteger laxantes en forma de tabletas, cápsulas y jarabes, imperativamente, el Juez deberá citar a dichos anotantes, a fin de que se apersonen a hacer valer sus derechos. La omisión apuntada es insubsanable. Recordemos que, con la finalidad de dar efectivo cumplimiento al principio constitucional de justicia pronta y cumplida y sin denegación de plazos, la jurisprudencia ha erradicado la nulidad por la nulidad misma y ésta sólo se decretará cuando sea absolutamente indispensable su pronunciamiento, para evitar indefensión u orientar el curso normal del procedimiento. Lo anterior es doctrina de los artículos 194 y 197 del Código Procesal Civil. Sin embargo, en casos como el presente cuando la ley prescribe determinada forma como resulta ser la notificación a los acreedores anotantes, si ese requisito se incumple la declaración de nulidad puede ser solicitada por la parte perjudicada. Además, si el vicio de nulidad ocasiona indefensión, por violación del procedimiento que garantice el curso normal del procedimiento, incluso, el juzgador está facultado para declararlo de oficio. Ante un vicio de esa magnitud, es obligación ineludible del Juez decretar su existencia y disponer que se practiquen las diligencias necesarias para que el curso del proceso continúe con normalidad. Si las aludidas anotaciones al margen de la inscripción en el Registro de la Propiedad Industrial aún no han sido canceladas, definitivamente, deberá de notificarse a esos anotantes, de previo a celebrar el remate para garantizar el derecho constitucional de defensa."

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

**NATURALEZA, NULIDAD, ANULABILIDAD, SUBASTA DE COSA AJENA Y
CONSECUENCIAS PARA TERCEROS**

[TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA.]⁴

"VI.- Se alega que la adquisición se hizo al amparo de la publicidad registral, y dada la seriedad de este último argumento, es que se examina antes de cualquier otra situación. No desconoce el Tribunal la letra del numeral 455 del Código Procesal Civil, que viene a plasmar la publicidad registral como pilar de la protección de los derechos. Ciertamente, esa norma dispone, que "(...) Los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación al registro (...)", sin embargo, tal disposición no existe en el Ordenamiento Jurídico como única, sino que debe conjugarse con otras, que inclusive son de orden público, lo que hace desembocar en el ordinal 653 del Código Procesal Civil, que reza a la letra: " Nulidad y anulabilidad del remate . Será nulo el remate que se celebre sin observancia de los requisitos previstos en los artículos 649, 650 y 652. Será anulable el remate, aún con perjuicio de terceros rematantes: 1) Cuando tratándose de bienes inmuebles o de derechos reales, por error o por cualquier otro motivo, se hubiere rematado una cosa por otra, o una cosa ajena (...)" (el destacado no es del texto). Sin mayores consideraciones se arriba al convencimiento, de que aún y cuando la legislación civil protege a los terceros, existen excepciones, cuando, por la vía de una subasta, se despoja a su verdadero dueño de un bien, al punto, que la Sala Primera de la Corte, despejó la hesitación presentada en relación con este tema, en su sentencia número 6-F-91 de catorce horas cuarenta minutos del dieciocho de enero de mil novecientos noventa y uno, en la cual, por resultar aplicable al caso que se analizaba, acogió en su totalidad, lo que se había decidido en el fallo de la Sala de Casación, número doce de diez horas del diecisiete de enero de mil novecientos noventa, pronunciamiento que hace un examen profundo y concienzudo de la naturaleza jurídica de la subasta y sus implicaciones. Si bien, el

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

examen se contrae a los numerales 471 y 472 del Código de Procedimientos Civiles, hoy derogado, tiene plena validez, dado que los actuales 654 y 653 del Código Procesal Civil vigente, contienen disposiciones idénticas. Se dijo en aquella oportunidad y en lo que interesa, lo siguiente: "(...) V.- Es claro entonces que la jurisprudencia ha establecido que el remate no es un contrato de compraventa, que el juez no contrata ni es apoderado de ninguna de las partes. Es una venta forzosa, en que el juez preside la diligencia dándole el sello de legalidad que requiere, es un acto de jurisdicción en que el poder público, por medio de los tribunales, sustrae un bien del dominio del deudor y lo hace vender para pagar al acreedor o acreedores, por lo que es correcto agregar ahora, como lo hace la más moderna doctrina, que el remate es un acto del Estado. Pero acto de jurisdicción del Estado que se rige precisamente por lo dispuesto en los artículos 465 y siguientes del Código de Procedimientos Civiles, y al que son aplicables las normas de la institución del Registro Público, artículos 448 y siguientes del Código Civil, pero con el régimen especial establecido por el artículo 472, inciso 1, del Código Procesal, sobre la nulidad del remate, aun con perjuicio de terceros rematarios, "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" . VI.- No hay duda de que el artículo 472, inciso 1, del Código de Procedimientos Civiles, al referirse a "cosa ajena", se remite al Código Civil, por ser este código el que regula el derecho de propiedad y permite definir a quién pertenecen los bienes; y dentro de ese régimen están incluidas las normas referentes a la institución de los gananciales. Las reglas del Registro protegen a terceros de buena fe. Pero el artículo 472 sólo hace mención de "terceros rematarios", sin puntualizar si deben serlo de buena fe. Esa regla significa -en su texto literal- que si bien el artículo 471 deja a salvo de la nulidad al tercer adquirente, esa protección no existe tratándose del remate de cosa ajena, pues la subasta es anulable "aun con perjuicio de terceros rematarios". En realidad el

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

artículo 472 no distingue entre terceros de buena o mala fe, en la idea de que la regla se aplique por igual a unos y otros, pues basta que la cosa sea ajena para anular el remate. Es obvio que si el tercero adquiere lo rematado a sabiendas de que es "cosa ajena", a ninguna protección podría tener derecho, lo mismo que si existieren razones suficientes que lo llevaran a dudar de la legitimidad de su adquisición, a lo cual se equipara su descuido o ignorancia culpable (doctrina del artículo 285 del Código Civil). De manera que el problema se sitúa sólo en los casos de terceros de buena fe, pero que sí están comprendidos en la nulidad porque el artículo 472 no hace ninguna reserva, y eso es lo que se desprende tanto de su texto literal cuanto de su espíritu, por ser notoria la voluntad legislativa de establecer una regla general en todos los casos de remate de cosa ajena, precisamente por tratarse de un acto jurisdiccional en que el Estado toma los bienes de una persona para venderlos en subasta judicial y pagar a sus acreedores; es decir, los bienes del deudor y no de otras personas. Allí radica la razón de ser y la finalidad del remate, que sólo es legítimo si los bienes pertenecen al deudor, ante lo cual no podría predominar el interés del adquirente, ni cuestiones relacionadas con su posible buena fe. De acuerdo con la doctrina del Derecho Civil y que recogen los artículos 847 y 849 del Código Civil, el vicio de nulidad puede resultar inoponible a los terceros de buena fe que adquieren al amparo del Registro, pero conforme a lo que se ha expuesto se concluye que el legislador no lo dispuso así en cuanto al remate judicial. El régimen de nulidad del remate, integrado por los artículos 471 y 472 del Código de Procedimientos Civiles, es posterior al Código Civil, pues no existía en el primitivo Código Procesal de 1887. Ese régimen fue establecido cuando se reformó el Código por Ley N 35 de 6 de noviembre de 1923, y allí los dos artículos mencionados eran los números 500 y 501. Rigieron por corto tiempo -en un principio- pues por Ley N 49 de 6 de agosto de 1924 fueron derogadas todas las reformas del año 1923. Sin embargo, diez años más tarde, al ser emitido el nuevo Código por la Ley N 50 de 25 de enero de

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

1933, se restablecieron en su mayoría las reformas de 1923, dos de ellas, las de los artículos 500 y 501, que con los números 471 y 472 rigen en la actualidad. Esos artículos no fueron modificados cuando se hicieron las reformas procesales de 1937, y posiblemente a eso se debe que no haya ninguna información, sobre los alcances de esas reglas, en la "Explicación de las Reformas" del Lic. Don Antonio Picado Guerrero. Ya se dijo que el artículo 472, al hablar de "cosa ajena" se remite al régimen de propiedad del Código Civil. Sin embargo, el problema de la nulidad no puede resolverse sólo -en todos los casos- de acuerdo con el Registro, sino también tomando en cuenta lo que consta en el expediente donde se ordenó la subasta. Ello es así porque en esas situaciones están de por medio dos regímenes jurídicos:- uno el del Registro, si se tratare de inmuebles; y otro el de los actos procesales de culminan con el remate. Aun más, puede ser que la realidad registral, la que dimana del Registro, no sea suficiente para anular la subasta judicial, pero que, apreciada en conjunto con los datos del proceso, sí hace posible ese resultado. Esta situación sería, en síntesis, la del presente asunto. En este caso el régimen de gananciales no constaba de modo expreso en el Registro y podría estimarse que el adquirente se atuvo a lo que había anunciado el Juzgado en el edicto respectivo y se confió en la corrección y legalidad del procedimiento. Pero esas circunstancias sólo podrían dejarlo a salvo de la nulidad en los casos previstos en el artículo 471, pero no cuando el remate es de cosa ajena, artículo 472. No hay duda de que la finca ya no pertenecía a la señora Arrieta, por estar sometida al régimen de gananciales. Y el adquirente no podría quedar a cubierto de la nulidad por el solo hecho de que adquiriera por remate judicial, pues las seguridades que dimanan de la intervención del Juzgado no excluyen que el remate recaiga en cosa ajena. Puede ser que en algunos casos el procedimiento seguido y la orden de remate sean irreprochables, pero en el presente es obvio que sí existieron irregularidades procesales, pues el Juzgado tenía elementos para determinar que no era posible sacar a subasta la finca, puesto que en el expediente

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

constaba que la señora Arrieta adquirió siendo casada, que otorgó el pagaré como viuda y que la subasta se iba a efectuar -y se efectuó- cuando ya tenía esta última calidad. De acuerdo con lo dicho se llega a las siguientes conclusiones: 1.- El legislador estableció un régimen especial para la nulidad del remate de cosa ajena, en el artículo 472 del Código de Procedimientos Civiles. 2.- La nulidad afecta a los terceros rematarios, de cualquier clase que sean, pues la buena fe del adquirente no excluye que el remate sea nulo. 3.- Para determinar si la cosa es ajena debe estarse al régimen de propiedad del Código Civil, inclusive cuando ese régimen se modifica por la institución de los gananciales. 5.- si no apareciera en el Registro, de un modo claro y preciso, que el inmueble está afecto a gananciales, ello puede determinarse complementariamente con los datos que figuren en el juicio donde se ordenó el remate (...)” . (destaca el Tribunal).- Con fundamento en lo expuesto se arriba al convencimiento, sin temor a equívocos, que el hecho de que el señor Gerardo Vargas haya adquirido el bien de buena fe, mediante subasta pública, amparado a lo certificado por el Registro

Público de la Propiedad, no implica, que por ese solo hecho, se niegue la entrada a una demanda, para que sea en ella donde se examine, si quien acciona cuenta con el amparo legal.- VII.- Sentada la procedencia del derecho de la señora Céspedes, resta manifestar, que es un hecho indiscutible, que en el año mil novecientos ochenta y ocho, específicamente el veintitrés de diciembre, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, dentro del proceso ejecutivo hipotecario que había instaurado contra Carlos Alberto Somarribas Alaniz, se adjudicó el inmueble del Partido de Alajuela número 194.412-000, institución que, el treinta de marzo de mil novecientos ochenta y nueve, lo traspasó a la demandante, por medio de un Contrato de Adjudicación de Venta, a pesar de que, no había protocolizado las piezas de la almoneda para incorporar a su patrimonio la propiedad indicada. Al no hacerlo de ese modo, y aprovechándose de esa situación, el señor Somarribas adquirió una nueva obligación esta vez, con el señor

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

Gerardo Alberto Vargas Loría, quien, ante el incumplimiento, la remató y se la adjudicó el veintidós de abril de mil novecientos noventa y nueve. Esta secuencia permite arribar al convencimiento, de que se subastó cosa ajena, ya que el bien de que se ha hecho mérito, no pertenecía a don Carlos Alberto, si no a la señora Zamia Céspedes Arias, por compra a la anterior remataria. La desatención, negligencia y falta de responsabilidad del Instituto, no puede perjudicar a quien compró de manera legal y esta es la razón por la cual se considera, que la decisión adoptada por la señora Juez merece mantenerse. VIII.- Si alguna persona actuó en forma indebida, fue el señor Somarribas Alaniz, quien dolosamente se aprovechó de la inactividad del Instituto codemandado, y por virtud de cuya conducta, se reitera, se remató cosa ajena. Cuenta eso sí el señor Vargas Loría, con las acciones legales correspondientes en contra del mencionado señor, empero, no en detrimento de la actora, la que tiene amparado su derecho."

ANÁLISIS SOBRE LA VALORACIÓN DEL BIEN Y NORMATIVA APLICABLE

[TRIBUNAL PRIMERO CIVIL] ⁵

"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

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

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

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

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. "

[TRIBUNAL PRIMERO CIVIL]⁶

"I.- En el auto apelado el Juzgado a-quo rechaza la solicitud de ordenar el remate del inmueble embargado con la base del valor registrado en la Municipalidad de Aserrí. A criterio del a-quo, el monto de ₡ 7.800.000 no se ajusta a la realidad actual del inmueble y en su lugar exige el avalúo pericial. De ese pronunciamiento recurre la parte actora, quien insiste en la aplicación del artículo 649 del Código Procesal Civil, norma que le confiere apoyo legal suficiente para acoger su gestión. II.- El tema lo ha abordado el Tribunal en varias ocasiones y, en un voto reciente, por mayoría dispuso: "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

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

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

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

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." Resolución número 207-L de las 13 horas 30 minutos del 9 de marzo de 2006. III.- La situación es similar a la cita jurisprudencial. Se trata de un inmueble ubicado en la Provincia de San José, concretamente en Aserrí con un área de 218.62 metros cuadrados. La Municipalidad de esa localidad, a folio 84, indica que valor registrado es de ¢ 7.800.000 y se origina en un permiso de construcción. Se desconoce la fecha de ese registro y se entiende, sin lugar a dudas, que únicamente incluye la obra construida. Según el sentir de la mayoría, el monto debe cubrir el terreno y la edificación y actualizado en los últimos años. Todos esos parámetros se ignoran y no se subsanan en esta instancia con los agravios. Por lo expuesto, siempre por mayoría, se confirma la resolución impugnada.- "

"VOTO SALVADO POR EL JUEZ GAMBOA ASCH. I.- Nos separamos, respetuosamente, del criterio que sustentan los distinguidos compañeros Conjueces integrando la mayoría. De seguido se razona parecer disidente adoptado. II.- Enfrentando dilema parecido al colocado subjudice decidimos: " II.- El juzgador a-quo resuelve " que previo a sacar a remate el derecho cero cero uno del inmueble del partido (sic) de Cartago matrícula folio real número 59650-001 debe ser valorado por un perito, lo anterior por cuanto el valor fiscal declarado para esto no siempre se ajusta a la

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

realidad." (sic) Luce embargado derecho proindiviso. Resulta inaplicable artículo 649, párrafo 1º, del Código Procesal Civil porque nuestro legislador – mal o bien – utiliza grafía "inmuebles" y no vocablo "derechos." Se extiende, pues, indebidamente alcance de precitada norma adjetiva despreciándose cauto principio de hermenéutica legal que manda: donde la ley omite distinguir no es permitido hacerlo menos cuando – situación sub examine – la disposición es bien clara. III.- Item más. Suprímese, hipotéticamente, censura sobredicha. Certificación municipal aportada (folio 83) refiere que derecho apremiado mantiene como valor declarado ₡1.600.640.00. Ni empresa actora o parte contraria lo objetan. Debe servir, entonces, de base para eventual remate sin que se requiera atraer consejo pericial. Al desoir el señor Juez aquella modalidad de dictámen técnico documentado lo ha hecho, incorrectamente, oponiéndole su pura intuición en vida. Abriendo, sin proponérselo, peligroso hiato fuente segura de la simple ocurrencia. Dubitar subjetivamente del justiprecio emanado de entidad autónoma recaudadora, argumentándose que "no siempre se ajusta a la realidad", implicaría – si así fuera aceptado – llegar a un absolutismo de conciencia de los jueces de derecho con mengua del régimen probatorio. Imperativo, pues, revocar auto apelado para que se atienda valoración edilicia." Puede consultarse voto de minoría N° 750-G de 8:10 horas del 5 de mayo del 2004. Revocamos providencia jurisdiccional recurrida y se ordena realizar la subasta con valor municipal. "Voto número 207-L de 13:30 horas del 9 de marzo 2006". Precedentes todos ahora adoptables. Revócase auto apelado para que sea dispuesta la almoneda empleando como base estimación municipal. Utópico atribuir – en este excepcional campo – carácter de perito peritorium."

ERROR MATERIAL EN EDICTO NO CAUSA NULIDAD

[TRIBUNAL PRIMERO CIVIL.]⁷

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

"I.) Dos son las resoluciones apeladas: la primera por el cesionario de la actora, así: recurso contra la resolución dictada a las ocho horas treinta minutos del dieciocho de setiembre del dos mil, visible al folio 244, mediante la cual el juez de oficio anula el remate celebrado a las catorce horas treinta minutos del primero de setiembre de mil novecientos noventa y ocho, visible al folio cincuenta y dos por considerar que en el edicto de remate se consignó que la finca a rematar pertenecía al Partido de San José, y lo correcto es de Guanacaste.- Como consecuencia de esa nulidad ordena devolver a José Gerardo Sánchez Martínez lo depositado para participar en el remate. Previene certificaciones para volver a señalar para remate.- De conformidad con el artículo 653 del Código Procesal Civil es nulo el remate cuando no se observan los requisitos indicados en los artículos 649, 650 y 652 del citado cuerpo de leyes.- El numeral 650 dicho obliga a indicar en el edicto de remate el lugar donde esté situado el inmueble con indicación del nombre del cantón y provincia.- El edicto, folio cuarenta y siete vuelto indica al respecto, que la finca a rematar está situada en el distrito primero Liberia, cantón primero Liberia.- Anteriormente indicó que la finca a rematar estaba inscrita en el Registro Público, Partido de San José, Sección de Propiedad.- Considera el Tribunal que se indicó bien la situación del inmueble a rematar, y se cometió un error material al indicar que estaba inscrita en el Partido de San José, cuando lo correcto es del Partido o Provincia de Guanacaste, este error debe quedar subsanado de conformidad con lo que al respecto dispone el artículo ciento sesenta y uno del Código Procesal Civil y ese error no causa la nulidad decretada por el A-quo, porque ni fue alegada por alguna de las partes en forma oportuna, ni tampoco por el rematario, esto es dentro de los ocho días posteriores al momento en que se cometió la presunta nulidad. Véase que el rematario alegó ese defecto en escrito de folio doscientos treinta y nueve dos años después del remate, luego que se plantearon por él y la demandada una serie de incidentes que fueron todos rechazados.- Por ese error no puede concluirse que se rematara una

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

propiedad por otra, que sería lo más relevante en este caso.- Como consecuencia de lo dicho, se impone acoger la nulidad alegada por el apelante, y anular esta resolución recurrida por haberse dictado en forma oficiosa.-"

VICIOS DE FORMA DE LA SUBASTA DEBEN ALEGARSE DENTRO DEL MISMO PROCESO

[TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA] ⁸

"III.- El punto medular de este proceso, es, a pesar de las argumentaciones un tanto confusas de los recurrentes, determinar la procedencia de reclamar en un juicio ordinario los vicios, que los actores sostienen ocurrieron en el remate mediante el cual se adjudicó el Banco Nacional de Costa Rica el terreno matrícula del Folio Real, 301.325.000 del Partido de San José, cuya inscripción en el Registro Público se pide cancelar. El derecho procesal es un conjunto de normas dadas de antemano por el ordenamiento jurídico, mediante el cual se tramita el juicio; la nulidad consiste en apartarse de ese conjunto de formas necesarias establecida por la ley, es entonces un vicio que afecta, no al contenido del derecho sino a sus formas. En nuestra legislación los vicios de forma que afecten una subasta deben ser reclamados dentro del proceso que ocurran. Al respecto la jurisprudencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, desde hace muchos años y en la actualidad han sostenido esa tesis. La señora Jueza de Instancia, cita con acierto esa posición. En realidad la falta de cumplimiento de los requisitos que señalan los artículos 649, 650 y 652 del Código Procesal Civil hacen nulo el remate, y deben ser pedidos dentro del proceso de que se trate, por cuanto obedecen a la regla de que las nulidades procesales sólo pueden alegarse y declararse en los mismos autos en que se hayan producido; en cuanto a las nulidades del remate en sí mismo, por los motivos enumerados en artículo 653 del Código citado, que hacen anulable la subasta aún con perjuicio de tercero, pueden reclamarse dentro

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

del proceso o separadamente, en ordinario o abreviado, según corresponda. IV. En el caso que nos ocupa, no hay duda de que los defectos que se citan son de orden procesal y debieron ser reclamados y resueltos en el juicio hipotecario en que se llevó a cabo la subasta. El primer agravio, sostiene que aquella, al realizarse sujeta a un recurso de inconstitucionalidad pendiente de resolver en la Sala Constitucional, padece de nulidad absoluta. El aviso en que se hace saber a los tribunales y a los órganos que agotan la vía administrativa, la interposición de un recurso de inconstitucionalidad, tiene como objeto la suspensión del dictado de la resolución final en los procedimientos o juicios en que se discuta la aplicación de la ley, mientras la Sala no haya hecho el pronunciamiento respectivo. En el caso que nos ocupa, impugnadas las normas de los párrafos 2º y 3º del artículo 652 con el texto vigente en aquella época, el Juzgado decidió llevar adelante el remate reservando su aprobación para el momento en que se produjera la decisión de la Sala Constitucional. Esa decisión no fue cuestionada dentro del litigio en que ocurrió por las partes legitimadas para ello, por lo que no causó indefensión. Tampoco tuvo ninguna trascendencia, habida cuenta de que el recurso fue declarado sin lugar y la aprobación del remate, ocurrió después de que se declaró sin lugar la acción de inconstitucionalidad. (Hechos probados 7 y 8). V. Los demás vicios acusados, como son ausencia de cumplimiento de los requisitos preceptuados por el artículo 657 del mismo Código Procesal, afirmándose que el Banco ofreció suma mayor que la base del remate, lo que lo transformaría en un postor ordinario, sin que depositara la diferencia entre la base de aquél y lo ofrecido, son claramente defectos procesales. Esos yerros si efectivamente se hubieren cometido, no pueden examinarse en éste litigio por las razones ya expuestas, debieron ser reclamados y resueltos en el proceso en que ocurrieron."

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

**HIPOTECA GARANTIZADA EN FORMA GLOBAL CON TRES PROPIEDADES
OBLIGACIÓN DE FIJAR MONTO EXACTO POR CADA INMUEBLE**

[TRIBUNAL PRIMERO CIVIL.]⁹

"III.- Se trata de un proceso ejecutivo simple en etapa de ejecución, y en virtud de la sentencia estimatoria se procede a rematar los tres inmuebles embargados. Entre otros gravámenes de primer grados no vencidos, las tres propiedades embargadas soportan además hipoteca de segundo grado a favor de la incidentista C. de C.R.S.A., la que se encuentra líquida y exigible a tenor de la escritura aportada a folio 95. Ante esa realidad, la ejecutante pidió se omitiera la valoración pericial exigida en el artículo 649 del Código Procesal Civil, ello por cuanto la base la daría el crédito superior vencido; esto es, la hipoteca de segundo grado. El juez accede a la petición, lo cual en principio es razonable, y celebra varios remates fracasados, sin la protesta de ninguno de los restantes acreedores. Incluso, la propia incidentista se apersona a folios 139 y 280, sin recurrir la base de ciento cincuenta mil dólares por las tres propiedades como se dispone en la hipoteca de segundo grado a su favor. No obstante, en virtud de que aún no hay remate firme la incidencia resulta oportuna, nulidad que de todos modos bien pudo decretar el a-quo de oficio por ser evidente y de carácter absoluta. Doctrina de los artículos 194 y 197 del citado cuerpo de leyes. En la hipoteca de segundo grado se dispone: "servirá de base la suma de capital por las cuales los inmuebles anteriormente señalados responde", y en líneas más arriba se afirma: "las mismas responderán por las sumas que le financia". Ninguna de esas dos frases resulta suficiente para individualizar la responsabilidad de cada uno de los inmuebles hipotecados. El monto del préstamo es de ciento cincuenta mil dólares, lo que equivale a decir la suma financiada como unitaria y por ende el capital. En esas circunstancias, el capital no puede servir de base para los tres inmuebles, y se omite establecer las sumas, dentro del principal, por las cuales responden cada uno de ellos. La cláusula en ese

Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

sentido debe ser clara, concreta y precisa a fin de evitar interpretaciones. Es indudable que la ausencia de individualización causa perjuicio a todos los interesados en la subasta: a los acreedores y a los postores porque les impide pujar individualmente cada finca, en caso que no tenga interés en las tres; y por supuesto causa anomalías en la adjudicación y resultado final de la venta judicial. La subasta debe ser objetiva y la publicación no debe conducir a engaños, y el requisito que se echa de menos también perjudica a la obligada porque al no establecer en la escritura su voluntad acerca de la responsabilidad de cada inmueble, ahora debe subastarse con el precio actual. Resolver lo contrario, como lo hace el a-quo, sería violar lo dispuesto en el artículo 667 párrafo primero del Código Procesal Civil, el cual en forma imperativa exige la base pericial en caso de no haberse pactado en la escritura, como sucede en este caso. En definitiva, para orientar el curso normal del procedimiento, no queda más alternativa que revocar la resolución apelada únicamente en cuanto rechaza el incidente de nulidad respecto a los remates celebrados, para en su lugar anularlos por falta de individualización de la base. A fin de señalar primer remate deben valorarse las fincas para efectos de determinar, por separado, la base cada una. Se confirma en todo lo demás lo resuelto, como se dispuso en el primer considerando."

ACCIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD

[SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA]¹⁰

"Acción de inconstitucionalidad promovida por Carlos Flores Varela, abogado, cédula de identidad número 1-441-822 y Aliunaki Keshavji Valimohamed, empresario, pasaporte del Reino Unido número B-472.503, en su condición respectivamente de apoderado especial y apoderado generalísimo sin límite de suma de las empresas "Edificaciones, Sociedad Anónima" y "Transcanadá Internacional, Sociedad Anónima", contra los artículos 422 del Código Civil y 649

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

párrafos 4) y 5) y 667 del Código Procesal Civil.

Resultando:

1.- Que Carlos Flores Varela y Aliunaki Keshavji Valimohamed, en su condición de apoderado especial y apoderado generalísimo sin límite de suma de las empresas "Edificaciones, Sociedad Anónima" y "Transcanadá Internacional, Sociedad Anónima", respectivamente, promueven acción de inconstitucionalidad contra los artículos 422 del Código Civil y 649 párrafos 4) y 5) y 667 del Código Procesal Civil, con base en el juicio ejecutivo hipotecario número 262-94 que radica en el Juzgado Primero Civil de Cartago, ya que argumentan que tales disposiciones rozan con los artículos 9, 39, 41 y 45 de la Constitución Política. Señalan que las normas cuestionadas permiten la posibilidad de que las partes puedan fijar convencionalmente el precio base que tendrá el bien sujeto a remate, lo cual ha permitido la instauración de la práctica abusiva de los acreedores de obligar al deudor a aceptar como base del remate la suma que se deba de capital, lo que puede -en muchos casos- convertirse en un precio vil. Agregan que aunado a ello, llegado el momento del remate de los bienes -el cual la más autorizada doctrina y jurisprudencia asimila como un acto expropiatorio del Estado- se obliga a los Tribunales a fijar como precio base para la almoneda, aquel que las partes hayan consignado en la escritura, lo cual produce que, en muchos casos, el deudor no reciba un precio justo por su bien, lo cual es a todas luces violatorio del artículo 45 de la Constitución Política, que reconoce el derecho del propietario a una indemnización que evidentemente debe ser justa y no como ocurre en este caso que se plantea un enriquecimiento ilícito mediante la venta forzada del bien del obligado, a un precio vil. Indican los accionantes que también se violenta el principio del debido proceso legal, recogido en los artículos 39 y 41 de la Carta Fundamental que obligan a las autoridades a actuar de manera justa, lo cual sólo se lograría en este caso concreto, mediante la

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

justipreciación del bien para efectos de remate, pues aceptar otra solución y en especial la de la fijación convencional del precio por las partes, sería admitir la arbitrariedad y la irracionalidad cuando el debido proceso implica por el contrario una valoración justa y real. Por último, en relación con el artículo 9 Constitucional, que recepta el principio de la separación e indelegabilidad de las funciones de los Poderes del Estado, se reclama su infracción ya que estima que la potestad de fijar el valor del bien que se ha de rematar debe radicar únicamente en el Juez y no podía delegarse en las partes por cuanto ésta última opción puede producir -como en efecto lo está haciendo- grandes aberraciones y distorsiones en el sistema. Lo anterior se refuerza cuando se tiene en cuenta que el Juez está expropiando y por ello es él quien debe fijar el precio, con auxilio del perito.

2.- Que la Ley de la Jurisdicción Constitucional en el artículo 9o. faculta a la Sala para rechazar por el fondo cualquier gestión cuando existieren elementos de juicio suficientes para ello.

Redacta el Magistrado Mora Mora; y

Considerando:

I.- Esta acción se dirige contra el artículo 422 del Código Civil así como contra los numerales 649 párrafos 4) y 5) y 667, ambos del Código Procesal Civil. El texto de tales normas es el siguiente: "Artículo 442.- Es permitido renunciar en la escritura de hipoteca, los trámites del juicio ejecutivo. En tal caso se procederá desde luego a la venta judicial, sirviendo de base el precio fijado por las partes en la escritura; si no se hubiere fijado el precio, se establecerá por peritos." "Artículo 649.- Valoración de los 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

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

solicitar, 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. "Artículo 667.- Base del remate. La base del remate será la fijada por las partes en la escritura. Si no hubiere fijado se establecerá pericialmente. Será aplicable lo dispuesto en el párrafo final del artículo 649." Aunque el accionante cuestiona tanto normas jurídicas como las prácticas comerciales a que ellas han dado origen, de conformidad con el artículo 73 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional, lo único que debe analizarse es la posibilidad jurídica -reconocida en los artículos citados- de que las partes puedan fijar anticipadamente en la escritura de hipoteca, el precio que ha de servir de base para el eventual caso de que el bien que sirve de garantía, tenga que rematarse. De acuerdo al orden expositivo del escrito de interposición, el primer cuestionamiento se refiere a la presunta violación al artículo 45 de la Constitución Política, pues -a juicio del recurrente- el remate de bienes del deudor es sencillamente una forma de expropiación de manera que deben aplicársele los criterios y condiciones reconocidos para esa figura jurídica, concretamente en lo que toca a la fijación del precio que sirva de base para el remate, que debe corresponder al concepto de "justa indemnización" que debe pagarse. Concretamente se cuestiona entonces no la validez constitucional de llevar a cabo el remate -llámese expropiación o venta forzosa- sino la posibilidad de que la suma (indemnización), que reciba el deudor por su bien, pueda no ser justa, en virtud de la fijación convencional del precio base para el remate y en el tanto en que no hubiese mejores ofertas por la cosa rematada. Pero debe

Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

observarse que esta última opción planteada es -jurídicamente hablando- únicamente una posibilidad y no una necesidad, es decir, no es consecuencia necesaria de la aplicación de las normas jurídicas cuestionadas, sino que es un problema que nace de una defectuosa fijación consensual del precio que servirá de base para el remate, en la escritura de hipoteca. En otras palabras, de acuerdo al sistema vigente, la obligación del deudor de allanarse a un determinado precio para el remate, se origina no en la ley sino en un acuerdo entre particulares, y las reglas jurídicas que se cuestionan sólo se limitan a reconocerle efectos jurídicos a ese pacto concreto entre partes, lo cual significa que todo el cuadro fáctico que plantea el accionante así como el eventual perjuicio que, con la venta pública de sus bienes, reciba el deudor -principalmente por una inadecuada retribución por su bien- se origina en último término en una cláusula contractual en la que él consintió y no en la ley, la cual más bien, es amplia en lo que a valoración de bienes se refiere. Por otra parte, desde un punto de vista constitucional, pactos y cláusulas como la que aquí se estudia, no están prohibidas de ninguna forma y pueden acordarse válidamente, incluso tratándose de indemnizaciones por expropiación en el sentido común del término, por lo que si -como en el caso del accionante- se está inconforme con la fórmula utilizada en su oportunidad y plasmada en dicha cláusula para la fijación del precio base en caso de remate en su caso, por estimarla injusta o contraria a derecho, ello debe discutirlo ante la jurisdicción ordinaria, en donde puede cuestionar ampliamente su validez e incluso su eficacia si se constata el surgimiento de nuevas situaciones no previstas.

II.- Una vez desechada la inconstitucionalidad con relación al artículo 45 Constitucional, las demás infracciones que se les endilgan a las normas cuestionadas, como las de ser contrarias a los artículos 9, 39 y 41 de la Constitución Política, también deben desestimarse porque parten de la base de que aquellas obligan ineludiblemente al deudor a aceptar un determinado precio

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

(indemnización) por el bien que ha perdido, cuando lo cierto es que tal obligación legal no existe, pues como se dijo lo que da origen a un precio inequitativo es un pacto concluido entre dos sujetos de derecho y que el Juez está obligado a respetar hasta que no sea declarado inválido o ineficaz, de la forma y mediante los procedimientos establecidos en la ley.

III.- De todo lo dicho se concluye que los artículos 422 del Código Civil y 649 párrafos 4) y 5) y 667 del Código Procesal Civil no son contrarios a las normas contenidas en los numerales 9,39, 41 y 45 de la Constitución Política, por lo que la acción debe rechazarse por el fondo. Por tanto: Se rechaza por el fondo la acción interpuesta.

Luis Paulino Mora M.

Presidente.

Jorge E. Castro B. Luis Fernando Solano C.

Eduardo Sancho G. Carlos M. Arguedas R.

Ana Virginia Calzada M. José Luis Molina Q.

[SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.]¹¹

Acción de inconstitucionalidad promovida por Jorge Luis García Badilla, mayor, casado, vecino de Desamparados, cédula de identidad número 1-447-009, contra el artículo 649, párrafo último del Código Procesal Civil.

Resultando:

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

1.- Jorge Luis García Badilla, plantea acción de inconstitucionalidad contra el artículo 649 párrafo último del Código Procesal Civil, que establece, en el caso de que el inmueble a rematar soporte varios gravámenes hipotecarios, que la base para el remate será la fijada en hipoteca de grado superior ya vencida. Señala el accionante que ante el Juzgado de Cañas se tramita en su contra juicio ejecutivo hipotecario y dentro de éste, el propio ejecutante solicitó que la base para el remate del inmueble se fijara en la suma de las bases de remate de las distintas hipotecas que soporta el terreno, lo cual no fue atendido con fundamento en la norma impugnada. Sostiene que de esa forma se ha violentado el ordenamiento constitucional, primeramente el artículo 27 que garantiza el derecho de petición y respuesta, puesto que a pesar de que el Banco ejecutante pidió que se sumaran las bases establecidas en cada hipoteca para determinar la base del remate, el Juzgado no accedió a su gestión. También se lesiona el artículo 39 de la Carta Fundamental puesto que mediante la disposición discutida se impide al deudor una justa defensa de su patrimonio, en el sentido de que pueda sacar el mayor provecho de él para hacer frente a sus obligaciones. Se produce a juicio del accionante, una infracción al principio protector del remate en tanto se impide al deudor ejercer las medidas mínimas para la protección de su patrimonio, frente al posible abuso del acreedor que puede adjudicarse el bien por un precio menor que el verdadero. Se plantea igualmente la violación a los artículos 41 y 45 de la Constitución Política, que garantizan la justicia pronta y cumplida y el derecho de propiedad, ya que mediante la imposición de una regla arbitraria, se somete al deudor a una lesión de su propiedad, para la que no existe forma de reparo, pues lo cierto es que el bien puede ser rematado y adquirido por la suma ínfima que representa el monto de la base de la hipoteca de grado superior, con lo cual -a pesar de que en la realidad el bien podría cubrir con suficiencia todas las deudas- quedaría un saldo en descubierto que será cobrado en el resto del patrimonio del obligado, con lo que se produce su disminución sin causa justa

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

y por ende contraria al derecho de propiedad que recoge el artículo 45 de la Carta Fundamental.

2.- Que el artículo 9 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional faculta a la Sala para rechazar por el fondo cualquier gestión, cuando existan suficientes elementos de juicio para ello.

Redacta el Magistrado Mora Mora; y

Considerando:

I.- Esta acción de inconstitucionalidad se dirige contra el texto del párrafo último del artículo 649 del Código Procesal Civil, que regula la forma de fijar la base del remate cuando el inmueble tuviere varios gravámenes hipotecarios, y ordena que dicha base sea la establecida en la hipoteca de grado superior ya vencida. Se discute, pues, la forma en que -en ciertos casos- ocurre la fijación de la base para remate de un inmueble dentro del proceso hipotecario, porque el accionante estima que debería tener en cuenta no solamente la base fijada en la hipoteca de grado mayor ya vencida, sino las bases fijadas en otros gravámenes hipotecarios cuando estos últimos existan y sus titulares se hayan apersonado en el proceso. La razón para esa afirmación está en que -a juicio del accionante- sumar las bases fijadas en todas las escrituras permitiría lograr un precio más justo para la propiedad, en el entendido de que si tales gravámenes inferiores existen es porque la finca dada en garantía vale mucho más de lo que pueda haberse establecido en la primera hipoteca.

II.- Así planteadas las cosas, se aprecia que la disconformidad del accionante tiene como único fundamento la posibilidad de que alguna persona pueda adjudicarse su inmueble por una suma inferior a su verdadero valor de mercado, o al menos por la suma más próxima a este, y que al suceder así, se le cause un perjuicio injusto y un despojo de parte de su patrimonio. Pero resulta ser

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

que la denunciada omisión de tomar o no en consideración las bases para remate fijadas en los respectivos contratos, o la mayor o menor cantidad de gravámenes hipotecarios que soporte el inmueble, no es lo que origina el perjuicio que se pueda ocasionar al accionante, por la sencilla razón de que la situación acusada no se daría si, por ejemplo, en la escritura de hipoteca de grado mayor se estipulara el valor de mercado como base del remate, o bien que la fijación de ésta última se hiciera conforme a una valoración pericial del bien, como lo permite el artículo 667 del Código Procesal Civil.-

III.- La cuestión se centra, entonces, en la fijación de la base que servirá para el remate, establecida en la escritura de hipoteca de grado mayor, dado que, como se dijo, será exclusivamente de ella que dependerá la ocurrencia o no de la violación constitucional que se plantea, pues si la base fijada en dicha hipoteca de grado mayor resulta ser adecuada, se desvanece toda posibilidad de infracción, independientemente de la existencia de otros gravámenes. Sobre esta cuestión, ya esta Sala ha tenido ocasión de pronunciarse en la resolución número 5417-95 de las quince horas veintisiete minutos del cuatro de octubre de mil novecientos noventa y cinco en la cual se señaló:

"I.- Esta acción se dirige contra el artículo 422 del Código Civil así como contra los numerales 649 párrafos 4) y 5) y 667, ambos del Código Procesal Civil. El texto de tales normas es el siguiente:

"Artículo 442.- Es permitido renunciar en la escritura de hipoteca, los trámites del juicio ejecutivo. En tal caso se procederá desde luego a la venta judicial, sirviendo de base el precio fijado por las partes en la escritura; si no se hubiere fijado el precio, se establecerá por peritos."

"Artículo 649.- Valoración de los bienes. Si los bienes embargados

Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

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."

"Artículo 667.- Base del remate. La base del remate será la fijada por las partes en la escritura. Si no hubiere fijado se establecerá pericialmente. Será aplicable lo dispuesto en el párrafo final del artículo 649."

Aunque el accionante cuestiona tanto normas jurídicas como las prácticas comerciales a que ellas han dado origen, de conformidad con el artículo 73 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional, lo único que debe analizarse es la posibilidad jurídica -reconocida en los artículos citados- de que las partes puedan fijar anticipadamente en la escritura de hipoteca, el precio que ha de servir de base para el eventual caso de que el bien que sirve de garantía, tenga que rematarse. De acuerdo al orden expositivo del escrito de interposición, el primer cuestionamiento se refiere a la presunta violación al artículo 45 de la Constitución Política, pues -a juicio del recurrente- el remate de bienes del deudor es sencillamente una forma de expropiación de manera que deben aplicársele los criterios y condiciones reconocidos para esa figura jurídica, concretamente en lo que toca a la fijación del precio que sirva de base para el remate, que debe corresponder al concepto de "justa indemnización" que debe pagarse. Concretamente

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

se cuestiona entonces no la validez constitucional de llevar a cabo el remate -llámese expropiación o venta forzosa- sino la posibilidad de que la suma (indemnización), que reciba el deudor por su bien, pueda no ser justa, en virtud de la fijación convencional del precio base para el remate y en el tanto en que no hubiese mejores ofertas por la cosa rematada. Pero debe observarse que esta última opción planteada es -jurídicamente hablando- únicamente una posibilidad y no una necesidad, es decir, no es consecuencia necesaria de la aplicación de las normas jurídicas cuestionadas, sino que es un problema que nace de una defectuosa fijación consensual del precio que servirá de base para el remate, en la escritura de hipoteca. En otras palabras, de acuerdo al sistema vigente, la obligación del deudor de allanarse a un determinado precio para el remate, se origina no en la ley sino en un acuerdo entre particulares, y las reglas jurídicas que se cuestionan sólo se limitan a reconocerle efectos jurídicos a ese pacto concreto entre partes, lo cual significa que todo el cuadro fáctico que plantea el accionante así como el eventual perjuicio que, con la venta pública de sus bienes, reciba el deudor -principalmente por una inadecuada retribución por su bien- se origina en último término en una cláusula contractual en la que él consintió y no en la ley, la cual más bien, es amplia en lo que a valoración de bienes se refiere. Por otra parte, desde un punto de vista constitucional, pactos y cláusulas como la que aquí se estudia, no están prohibidas de ninguna forma y pueden acordarse válidamente, incluso tratándose de indemnizaciones por expropiación en el sentido común del término, por lo que si -como en el caso del accionante- se está inconforme con la fórmula utilizada en su oportunidad y plasmada en dicha cláusula para la fijación del precio base en caso de remate en su caso, por estimarla injusta o contraria a derecho, ello debe discutirlo ante la jurisdicción ordinaria, en donde puede cuestionar ampliamente su validez e incluso su eficacia si se constata el surgimiento de nuevas situaciones no previstas.

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

II.- Una vez desechada la inconstitucionalidad con relación al artículo 45 Constitucional, las demás infracciones que se les endilgan a las normas cuestionadas, como las de ser contrarias a los artículos 9, 39 y 41 de la Constitución Política, también deben desestimarse porque parten de la base de que aquellas obligan ineludiblemente al deudor a aceptar un determinado precio (indemnización) por el bien que ha perdido, cuando lo cierto es que tal obligación legal no existe, pues como se dijo lo que da origen a un precio inequitativo es un pacto concluido entre dos sujetos de derecho y que el Juez está obligado a respetar hasta que no sea declarado inválido o ineficaz, de la forma y mediante los procedimientos establecidos en la ley.

III.- De todo lo dicho se concluye que los artículos 422 del Código Civil y 649 párrafos 4) y 5) y 667 del Código Procesal Civil no son contrarios a las normas contenidas en los numerales 9,39, 41 y 45 de la Constitución Política, por lo que la acción debe rechazarse por el fondo."

IV.- De lo transcrito se concluye que no existe ningún problema de constitucionalidad en la eventual fijación de una base de remate inadecuada en la hipoteca de grado mayor ya vencida, porque ello no es el resultado de la existencia y aplicación de las normas jurídicas discutidas, sino de una actuación en la que prima la autonomía de la voluntad, de forma que, será mediante los mecanismos de la jurisdicción común, que pueda revisarse y enmendarse lo acontecido, si se estima inequitativo. No hay, entonces, infracción de los artículos 39, 41 y 45 de la Constitución Política y la acción debe rechazarse por el fondo. Por otra parte, en relación con la alegada violación al artículo 27 Constitucional, debe indicarse que, aparte de que no le asiste legitimación alguna al accionante para alegarla, por no ser la persona afectada por la infracción, la Sala reiteradamente ha señalado que el derecho de petición y pronta resolución de que gozan los administrados, no garantiza una respuesta satisfactoria

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

en relación con el fondo de lo pedido, de forma que si el Juzgado Civil de Cañas resolvió sobre lo pedido, no hay lesión alguna al numeral 27 de la Constitución Política.

Por tanto:

Se rechaza por el fondo la acción.-

Luis Paulino Mora Mora

Presidente

R.E. Piza E. Luis Fernando Solano C.

Eduardo Sancho G. Carlos Arguedas R.

Ana Virginia Calzada M. Adrian Vargas B.

FUENTES CITADAS

- 1 Ley N°7130. CÓDIGO PROCESAL CIVIL. Costa Rica del 16/08/1989.
- 2 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA Resolución N°006-F-91.CIV, de las catorce horas cuarenta minutos del dieciocho de enero de mil novecientos noventa y uno.
- 3 TRIBUNAL DE TRABAJO SECCIÓN SEGUNDA .Resolución N°0043,de las ocho horas veinte minutos del trece de abril de dos mil cinco.-
- 4 TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN SEGUNDA. Resolución N° 151-2006, de las nueve horas cincuenta minutos del treinta y uno de marzo de dos mil seis.-
- 5 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL .Resolución N° 207 -L-, de las trece horas treinta minutos del nueve de marzo del año dos mil seis.
- 6 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL . Resolución -N° 304 -F-, de las siete horas cuarenta minutos del cinco de abril del año dos mil seis.
- 7 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL .Resolución -N ° 349-M-, de las siete horas cuarenta minutos del dieciséis de marzo del año dos mil uno.
- 8 TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA .Resolución N°393-2001, de lasSegundo Circuito Judicial de San José, a las catorce horas veinte minutos del doce de diciembre del dos mil.
- 9 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Resolución N ° 533-R, de las ocho horas treinta minutos del trece de mayo de mil novecientos noventa y ocho.
- 10 SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA Resolución N.3963-95, de las quince horas veintisiete minutos del cuatro de octubre de mil novecientos noventa y cinco.
- 11 SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA Resolución . N° 0247-97 , de las quince horas dieciocho minutos del catorce de enero de mil novecientos noventa y siete.