

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: REMATES DE INMUEBLES EN JUICIOS EJECUTIVOS SIMPLES

**RESUMEN:** El presente trabajo aborda el tema del remate de inmuebles en Juicios ejecutivos simples, desde el punto de vista doctrinario, normativo y jurisprudencial, incluyendo: Concepto de juicio ejecutivo simple, proceso ejecutivo, embargo, remate, procedencia del recurso de apelación y deber de fundamentarlo, notificación del auto que ordena el remate en juicio ejecutivo simple entre otros.

### Índice de contenido

1. DOCTRINA.....	2
PROCESO EJECUTIVO SIMPLE.....	2
2. NORMATIVA.....	3
CÓDIGO PROCESAL CIVIL .....	3
PROCESO EJECUTIVO.....	7
EMBARGO.....	12
REMATE.....	21
3. JURISPRUDENCIA.....	31
PROCESO EJECUTIVO PROCEDENCIA DEL RECURSO DE APELACIÓN Y DEBER DE FUNDAMENTARLO .....	32
CONSIDERACIONES ACERCA DE LA FUERZA EJECUTIVA DE TESTIMONIO DE ESCRITURA PÚBLICA EN QUE SE CONSTITUYE UNA HIPOTECA QUE NO ESTÁ ANOTADO EN EL REGISTRO.....	33
REMATE INNECESARIO EFECTUARLA A LOS NUDOS PROPIETARIOS CUANDO ES SOBRE EL DERECHO DE USUFRUCTO .....	35
NOTIFICACIÓN DE AUTO QUE ORDENA REMATE EN JUICIO EJECUTIVO SIMPLE.....	37

# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

REMATE DE UN DERECHO A LA MITAD DE UN INMUEBLE QUE SOPORTA DOS HIPOTECAS.....	38
LEVANTAMIENTO DE EMBARGO INMUEBLE SOMETIDO A LIMITACIONES DE LA LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y AFECTACIÓN A PATRIMONIO FAMILIAR .....	39
REMATE DE UN DERECHO A LA MITAD DE INMUEBLE QUE SOPORTA DOS HIPOTECAS.....	41

### 1 DOCTRINA

#### PROCESO EJECUTIVO SIMPLE

[MORALES ARROYO Herminda]<sup>1</sup>

“En primer lugar el proceso ejecutivo común o simple es el proceso por medio del cual se deben tramitar los juicios cuya base es un título ejecutivo, tal como: el cheque, el pagaré, factura, o cualquier otro tipo que no tenga un privilegio como en el caso del certificado de prenda en que se ha renunciado al privilegio prendario, que ellos ostentan. Al respecto el autor Prieto dice lo siguiente:

*“...Los títulos que permiten acudir a este proceso... ofrecen la seguridad de que el derecho de crédito documentado o reconocido en ellos existe «prima facie», y por eso se llama a los que consisten, en documentos públicos o privados, «documentos garantizados» (o, antiguamente, «guarentigios»). Cuando el acreedor dispone o crea alguno de ellos, la ley permite que, sin más cognición judicial que el examen del título mismo, referente a una deuda líquida o liquidable, por determinado valor, vencida y*

*exigible, el juez dicte «a limine litis» un mandamiento de pago contra el deudor y, simultáneamente, para el caso de no realizarse éste de embargo de bienes del mismo, a fin de asegurar la efectividad de la sentencia que recaiga.<sup>1</sup>*

En la figura del pagaré, si bien su procedimiento es el ejecutivo simple, lo diferente con respecto al proceso ejecutivo prendario es que existe la figura del fiador solidario, en donde éste tercero de la relación contractual va a garantizar con su fianza el cumplimiento de la prestación debida por el deudor.

Semejante es el caso en la letra de cambio, en donde el avalista, el librado y quien endose tal documento, responderán solidariamente ante el último tenedor.

## **2 NORMATIVA**

### **CÓDIGO PROCESAL CIVIL<sup>2</sup>**

ARTÍCULO 432.- Materia del proceso sumario.

Se tramitarán en proceso sumario las siguientes pretensiones:

1) Las fundadas en título ejecutivo.

ARTÍCULO 433.- Demanda, emplazamiento y excepciones.

En el escrito de demanda se indicarán los nombres y calidades del

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

---

actor y del demandado, se expondrán sucintamente los hechos y los fundamentos de derecho, se ofrecerán las pruebas respectivas y se fijará con claridad y precisión lo que se pida y la cuantía del asunto.

El emplazamiento será de cinco días, dentro de los cuales el demandado podrá oponer excepciones. En el mismo escrito de oposición el demandado deberá oponer tanto las excepciones previas como las de fondo, y ofrecer la prueba correspondiente.

De la oposición formulada se dará audiencia por tres días al actor, quien al referirse a ella podrá proponer su contraprueba.

Sólo son oponibles las siguientes excepciones:

- 1) Falta de competencia.
- 2) Falta de capacidad o defectuosa representación.
- 3) Indebida acumulación de pretensiones.
- 4) Prescripción.
- 5) Caducidad.
- 6) Pago.
- 7) Falta de derecho.

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

---

8) Falta de legitimación.

Unicamente serán excepciones previas las de los cinco primeros incisos. Las restantes se resolverán en la sentencia.

(Interpretado por Resolución de la Sala Constitucional N° 4241-96 de las 16:21 horas del 20 de agosto de 1996, en el siguiente sentido: "el artículo 433 es constitucional en el tanto en que se interpreta que sus restricciones no son aplicables a la excepción de cosa juzgada, por estar ésta reconocida en el artículo 42 de la Constitución Política")

ARTÍCULO 434.- Prueba y sentencia.

Las pruebas que no sean documentales o periciales se evacuarán mediante los señalamientos que deberán hacerse, y se prescindirá de la no evacuada por culpa de la parte proponente, sin necesidad de resolución alguna. Los documentos que se presenten después de vencidos el emplazamiento o la audiencia a que se refiere el artículo 433, serán agregados al proceso, y será facultad del juzgador admitirlos en su oportunidad para mejor proveer.

La sentencia se dictará dentro del plazo de diez días, que se contarán a partir del día siguiente a aquél en que termine la práctica de las pruebas.

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

---

ARTÍCULO 435.- Recursos.

Sólo son apelables las siguientes resoluciones:

- 1) La que niegue el curso a la demanda.
- 2) La que resuelva sobre la competencia.
- 3) La que niegue el decreto de embargo.
- 4) La que rechace la prueba.
- 5) La sentencia.
- 6) La que apruebe o impruebe la liquidación de daños y perjuicios y la tasación de costas.
- 7) La que decrete el apremio corporal.

ARTÍCULO 436.- Conformidad del demandado.

Cuando el demandado manifieste expresamente su conformidad, o cuando no haga ninguna oposición y deje transcurrir el emplazamiento, el juez dictará resolución en la que declarará con lugar la demanda, si ésta fuera procedente. Esa resolución será razonada, no requerirá las formalidades de una sentencia y tendrá

el carácter de ésta.

ARTÍCULO 437.- Integración del procedimiento.

Las normas de este capítulo serán aplicables a todos los procesos sumarios, cuando no haya disposición especial para el caso concreto.

También será aplicable a los procesos sumarios lo dispuesto para el proceso ordinario, en lo que se guarde silencio, sea compatible y no se oponga a lo preceptuado en este título.

#### **PROCESO EJECUTIVO**

ARTÍCULO 438.- Títulos ejecutivos.

Son títulos ejecutivos:

1.- El testimonio de una escritura pública no inscribible debidamente expedida o, en su caso, la certificación de este testimonio. El notario autorizante no podrá negarse a extenderla; tampoco el Archivo Notarial,

cuando sean inscribibles.

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

---

2.- El testimonio de una escritura pública debidamente inscrito en el Registro Público.

3.- Las certificaciones de asientos de inscripción del Registro Público.

4.- El documento privado reconocido ante la autoridad judicial competente o declarado reconocido en rebeldía de la parte.

5.- La confesión judicial hecha por la parte y la que se tenga por prestada en rebeldía de la misma parte.

6.- Las certificaciones de resoluciones judiciales firmes que establezcan a cargo de un tercero o una parte, la obligación de pagar una suma líquida, cuando no hubiere podido ser cobrada dentro del mismo proceso.

7.- Toda clase de documentos que, por leyes especiales, tengan fuerza ejecutiva.

(Así reformado por el artículo 180 del Código Notarial No.7764 de 17 de abril de 1998)

ARTÍCULO 439.- Demanda.

A la demanda se le aplicará lo dispuesto en el artículo 433. En el escrito se solicitará el despacho de ejecución y el decreto de



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

---

embargo.

ARTÍCULO 440.- Ejecución, embargo y emplazamiento.

Si el actor acreditare su personalidad, y si el título presentado fuere ejecutivo, el juez despachará la ejecución y ordenará el embargo de bienes en cantidad suficiente para cubrir la suma cobrada, más un cincuenta por ciento para intereses y costas. Se entiende por suma cobrada, el capital y los intereses que se hubieren liquidado en la demanda.

La ejecución no podrá despacharse sino por deuda cuya cantidad sea líquida, o que pueda liquidarse con vista del documento presentado, y que sea exigible.

En el mismo auto en el que se despache la ejecución, el juez conferirá el emplazamiento y le prevendrá al demandado que, dentro de aquél, puede oponerse o mostrar su conformidad.

Este auto será apelable únicamente cuando se alegue que el título no es ejecutivo.

ARTÍCULO 441.- Consecuencias de la incompetencia.

Declarada la incompetencia, el embargo decretado y el practicado conservarán su validez.

ARTÍCULO 442.- Obligación cierta en parte.

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

---

Si el título contuviere una obligación que sólo sea cierta y determinada en parte, por ésta se despachará la ejecución. La parte no determinada se reservará para el proceso ordinario o abreviado.

ARTÍCULO 443.- Cuenta corriente.

Si se tratare de un contrato de cuenta corriente, se estará a lo dispuesto en el Código de Comercio.

ARTÍCULO 444.- Confesión ficta o documento reconocido en rebeldía.

Cuando la ejecución se hubiere despachado por confesión ficta o por documento reconocido en rebeldía, no se permitirá al ejecutado desvirtuar los motivos que fundamentaron la rebeldía; le quedará su derecho a salvo para reclamar el pago indebido en proceso ordinario o abreviado.

ARTÍCULO 445.- Sentencia estimatoria.

En la sentencia estimatoria se confirmarán la ejecución y el embargo, y se ordenará la continuación del procedimiento, hasta que se le haga pago al acreedor por las sumas y extremos que indicará.

Lo dispuesto en esa sentencia podrá ser revisado en proceso ordinario o abreviado, pero el establecimiento de éste no suspenderá la ejecución de la sentencia, salvo que se rinda una

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

---

garantía suficiente, a satisfacción del juez, que cubra el principal, ambas costas y los daños y perjuicios.

En este caso el proceso ordinario o abreviado deberá presentarse antes de que se entreguen los bienes adjudicados en remate. La garantía deberá quedar fijada y rendida a más tardar un mes después de presentada la demanda.

ARTÍCULO 446.- Sentencia desestimatoria.

En la sentencia desestimatoria se revocará la ejecución y se levantará el embargo.

En este caso el actor podrá solicitar, en el mismo expediente, que se tramite su demanda como ordinaria o abreviada, según corresponda, en escrito que deberá reunir los requisitos del artículo 290, y se le dará traslado al demandado, todo conforme con lo establecido sobre el proceso ordinario o abreviado. En este nuevo proceso se tendrá como prueba toda la evacuada en el proceso ejecutivo, aun cuando no hubiere sido ofrecida por las partes.

La demanda deberá presentarse dentro de los ocho días siguientes a aquél en el que hubiere vencido el plazo para apelar de la sentencia de primera instancia, si no hubiere sido recurrida, o de la notificación de la segunda instancia, en caso contrario. Se considerará también como sentencia, el auto en el que se declare no haber lugar a la ejecución.

Para los efectos de este artículo, se entenderá que el auto o la sentencia en los que se hubiere denegado la ejecución no quedan firmes sino una vez que haya transcurrido el citado plazo de ocho

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

---

días, sin que dentro de él se haya solicitado tramitar la demanda como ordinaria o abreviada.

Para mantener el embargo, en el mismo escrito de demanda el actor deberá rendir la garantía que exige el artículo 273.

ARTÍCULO 447.- Revocatoria de la ejecución.

En cualquier tiempo, hasta tanto no se dicte sentencia en segunda instancia, si el ejecutado o un tercer opositor presentare un documento auténtico que destruya la fuerza del que haya servido para despachar la ejecución, se revocará ésta. Mas, el desembargo no se efectuará sino cuando esté firme la revocatoria o se dé una garantía consistente en un depósito en efectivo, o en valores de comercio, a la orden del tribunal, por la cantidad por la cual se decretó el embargo, más un cincuenta por ciento, para el caso de que la resolución no sea confirmada por el superior.

**EMBARGO**

ARTÍCULO 631.- Impracticabilidad y levantamiento del embargo.

El deudor podrá evitar o hacer levantar el embargo, si entrega en el acto al funcionario executor, o si deposita a la orden del tribunal, la cantidad por la cual se hubiere decretado el embargo, y el cincuenta por ciento, si así se hubiera ordenado.

El bien así librado no podrá ser objeto de un nuevo embargo por razón de la misma pretensión. Cuando lo entregado o consignado no sea suficiente para cubrir el tanto respectivo, se practicará o mantendrá el embargo por lo que falta, en otros bienes.

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

---

ARTÍCULO 632.- Ejecutor.

El embargo se practicará por la persona que el tribunal designe como ejecutor. Si lo solicitare el ejecutante, también podrá practicarlo un notario nombrado al efecto ejecutor, y en este caso la diligencia se hará constar en el expediente, sin que sea necesario dejar constancia en el protocolo.

Se prohíbe a los jueces, actuarios y alcaldes actuar como ejecutores.

Si se contraviniera esta disposición, la diligencia de embargo será absolutamente nula y el funcionario quedará sujeto al régimen disciplinario.

El juez, actuario o alcalde deberá fijar, de previo, la suma de honorarios y gastos que la parte deberá depositar, calculados de acuerdo con lo que al efecto disponen los artículos 227 y 228.

En el acta de aceptación del cargo, el tribunal prevendrá al ejecutor que deberá abstenerse de embargar aquellos bienes que legalmente sean inembargables, salvo que se trate de ejecuciones prendarias, cuando los bienes por embargar hayan sido dados en garantía de la obligación cuyo cumplimiento se exige.

Cuando se trate de un embargo que deba practicarse en un lugar diferente de aquél en el que radique el tribunal que conoce del asunto, deberá comisionarse al del lugar donde se hallen los bienes, para que disponga la ejecución de la diligencia de acuerdo

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

---

con las reglas expresadas anteriormente.

Devuelto el expediente por el ejecutor, una vez practicado el embargo, el tribunal examinará el acta de embargo, y si se hubieren secuestrado bienes que no puedan perseguirse, de oficio levantará el embargo de dichos bienes y los pondrá a disposición del demandado.

ARTÍCULO 633.- Designación de bienes, exceso y defecto.

El acreedor tendrá derecho a designar los bienes en los que haya de practicarse el embargo, pero el ejecutor no embargará sino aquellos que a su juicio sean suficientes para cubrir la suma por la cual se hayan decretado el embargo y el exceso de ley.

Si alguna de las partes alegara exceso o defecto en el embargo, el juez podrá nombrar un perito para estimar lo embargado, y según el resultado de la estimación pericial o prudencial, se ampliará o disminuirá el embargo; en uno u otro caso, le quedara al acreedor la elección de lo que haya de embargarse o desembargarse, pero en el caso de desembargo deberá indicar, dentro de las veinticuatro horas a partir de la notificación de la prevención que se le haga al efecto, sobre cuáles bienes desea que se mantenga el secuestro; si así no lo hiciere, el juez hará el desembargo que estime prudente. Cuando la cosa embargada no fuere divisible no se desembargará, aunque su valor sea excesivo.

La petición para ampliar o disminuir el embargo se tramitará en vía incidental y en pieza separada, y lo que se resuelva no tendrá

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

---

ningún recurso.

ARTÍCULO 634.- Depositario y cuentas de administración.

El ejecutor dejará los bienes muebles embargados en poder de un depositario que las partes elegirán si estuvieren presentes. En defecto del convenio de las partes, se depositarán en la persona que nombre el ejecutor. Queda a salvo la designación que la ley haga para el depositario de determinados bienes.

En cuanto a inmuebles, será nombrado depositario el poseedor en calidad de dueño, salvo que, a juicio del tribunal, haya motivos para depositarlos en otra persona.

El depositario de inmuebles, aun cuando lo sea el dueño mismo o el poseedor de ellos en calidad de dueño, estará obligado a rendir cuentas mensuales o trimestrales de su administración, según el tribunal lo determine, documentadas y bien comprobadas. Si no lo hiciere, o si las cuentas revelaren malicia, o si se demostrare que la administración es deficiente, con perjuicio de la garantía, el tribunal, de oficio o a solicitud de parte, removerá al depositario y hará su reposición en persona de mayor confianza.

Lo dispuesto en el párrafo anterior será aplicable igualmente a cualquier bien embargado que estuviere en producción.

ARTÍCULO 635.- Anotación del decreto de embargo

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

---

El decreto de embargo sobre bienes inscritos será comunicado al Registro Nacional por mandamiento, para que lo anote al margen de la inscripción que corresponda. Esta anotación producirá los efectos de la anotación provisional, sin necesidad de la práctica material del embargo.

El mandamiento de anotación del decreto de embargo deberá indicar el tipo de proceso, los nombres y las calidades de las partes, la cantidad por la que se haya practicado el embargo, los datos de inscripción del bien y los demás requisitos que fije el reglamento respectivo.

(Así reformado por el artículo 180 del Código Notarial No.7764 de 17 de abril de 1998)

ARTÍCULO 636.- Práctica de embargo de bienes registrados

No obstante lo indicado en el artículo anterior, podrá practicarse el embargo de bienes corporales registrados a solicitud de la parte interesada, en cuyo caso el acto no requerirá inscripción.

(Así reformado por el artículo 180 del Código Notarial No.7764 de 17 de abril de 1998)

ARTÍCULO 637.- Costosa conservación o peligro de pérdida.



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

---

Cuando los bienes embargados fueren de difícil o costosa conservación, o hubiere peligro de pérdida o desvalorización, a pedido de cualquiera de las partes o del depositario, el tribunal ordenará la venta, sin más trámite, por el precio corriente en plaza.

ARTÍCULO 638.- Personalidad para inscribir inmuebles.

Si los inmuebles embargados no estuvieren inscritos, el acreedor tendrá personalidad, decretado el embargo, para pedir su inscripción, con citación del deudor, para lo cual hará practicar todas las diligencias consiguientes, hasta obtenerla.

Del auto en que el juez faculte al acreedor para tal fin, se le dará a éste certificación, para que acredite su personalidad.

ARTÍCULO 639.- Suspensión de la anotación

La falta de inscripción referida en el artículo anterior no obsta para que el Registro reciba la comunicación del decreto de embargo; pero la anotación provisional se suspenderá mientras se verifica la inscripción del bien respectivo.

(Así reformado por el artículo 180 del Código Notarial No.7764 de 17 de abril de 1998)

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

---

ARTÍCULO 640.- Prioridad de la anotación

El derecho del acreedor anotante prevalecerá sobre los derechos de los acreedores reales o personales que nazcan después de la presentación del mandamiento de embargo en el Registro.

Los acreedores posteriores no podrán pretender derecho alguno a la cosa ni al precio de ella, en perjuicio del embargante.

Las liquidaciones patrimoniales en juicios universales se registrarán por las normas de la materia y, en tal caso, el embargo obtenido por el acreedor se mantendrá y sus ventajas serán, preferentemente, para la masa o colectividad de acreedores comunes, si la hubiere.

(Así reformado por el artículo 180 del Código Notarial No.7764 de 17 de abril de 1998)

ARTÍCULO 641.- Acreedores personales anteriores.

Con respecto a los acreedores personales anteriores que hicieren tercería, el anotante no gozará de preferencia alguna por el solo motivo de serlo.

ARTÍCULO 642.- Falta de depósito

Quien adquiriera bienes mediante remate, lo hará bajo su riesgo en cuanto a situación, estado o condiciones de hecho, consten o no en el expediente.

(Así reformado por el artículo 180 del Código Notarial No.7764 de 17 de abril de 1998)

ARTÍCULO 643.- Ampliación del embargo.

Además del caso previsto en el artículo 633, y por la vía incidental allí indicada, el embargo podrá ampliarse:

- 1) Cuando no se hayan embargado bienes suficientes por no tenerlos el deudor, y después, aparezcan o se adquieran.
- 2) En los casos de tercerías.

ARTÍCULO 644.- Nuevos embargos sobre un mismo bien.

Un bien embargado podrá ser objeto de nuevos embargos, pero

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

---

permanecerá siempre a la orden del tribunal que hubiere decretado el primero, y en poder del depositario primeramente nombrado. Los embargos posteriores no perjudicarán los anteriores, y en el caso de que se levanten éstos quedarán subsistiendo aquéllos; el bien será puesto a la orden del tribunal respectivo. Si hubiere remate y quedare un sobrante, se pondrá éste a la orden del tribunal que hubiere decretado el siguiente embargo.

Para que se tengan por trabados los embargos posteriores, bastará con que se comuniquen, por oficio, el decreto del embargo al tribunal que haya ordenado el primero o anterior, y por mandamiento del Registro respectivo.

Los embargantes posteriores podrán gestionar el levantamiento de los embargos anteriores, si hacen depósito en los mismos términos y condiciones en que puede hacerlo el deudor según el artículo 631.

ARTÍCULO 645.- Bienes en especie o en poder del acreedor.

Cuando la ejecución tenga por objeto determinados bienes en especie, se embargarán éstos, así como otros bienes del deudor, hasta el diez por ciento del valor de los primeros, para responder a las costas.

Cuando los bienes por embargar se hallen en poder del acreedor, por cualquier título legítimo, no será necesario el secuestro, y aquél quedará de hecho constituido en depositario judicial de dichos bienes.

ARTÍCULO 646.- Embargo de sueldos o ingresos periódicos.

El embargo de sueldos o ingresos periódicos se hará mediante comunicación al funcionario o persona que deba cubrirlos, para que retenga la parte correspondiente. Si el ejecutado pasare a otro puesto o centro de trabajo durante el embargo, éste continuará sobre el nuevo sueldo y así se comunicará. El juez advertirá al nuevo patrono que debe hacer las retenciones con preferencia a otro u otros embargos comunicados posteriormente.

**REMATE**

ARTÍCULO 647.- Dinero embargado.

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

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

---

ARTÍCULO 648.- Valores de comercio.

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

ARTÍCULO 649.- Valoración de bienes.

Si los bienes embargados fueren inmuebles, servirá de base para el remate el valor declarado en la Tributación Directa, que se demostrará mediante certificación que presentará el actor. Sin embargo, si alguna de las partes lo solicitare, o si no estuvieren declarados los inmuebles en esa oficina, éstos serán estimados por un perito.

También se hará valoración pericial cuando los bienes embargados fueren muebles.

Contra lo resuelto por el juez sobre el dictamen sólo cabrá revocatoria.

Tanto en el caso de inmuebles como en el de muebles, las partes podrán convenir en el precio que servirá de base para el remate, con prescindencia de la forma de comprobación prevista en los dos párrafos anteriores.

Cuando el inmueble tuviere gravámenes hipotecarios, la base será siempre la establecida para la hipoteca de grado superior ya

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

---

vencida.

ARTÍCULO 650.- Anuncio del remate.

Valorados los bienes, ordenará subastarlos públicamente y la venta se anunciará por edictos que se publicarán por dos veces en el Boletín Judicial, con expresión del día, la hora y el sitio donde haya de celebrarse el remate. La subasta, sea de bienes muebles o inmuebles, podrá verificarse siempre que hayan transcurrido ocho días desde la publicación del primer edicto en el Boletín Judicial. Dentro de este plazo se contarán los días de la publicación y el remate. Este mismo plazo deberá transcurrir entre la notificación del auto que ordena el remate al dueño de los bienes subastados y la fecha de celebración.

(Así reformado este primer párrafo por el artículo único, inciso d), de la ley No.7725 de 9 de diciembre de 1997)

No deberá incluirse en el edicto los datos referentes a los gravámenes que pesen sobre la finca, cuando ésta deba recibirla el rematante libre de gravámenes.

El edicto contendrá: si se tratare de muebles, una descripción lacónica de su naturaleza, clase y estado, si fueren inmuebles, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, nombre del lugar en que esté situado el inmueble, con indicación del nombre del cantón y de la provincia a que ese lugar pertenezca, nombre especial de la finca, si lo tuviere, su dirección exacta, si fuere posible, su naturaleza, con expresión, cuando fuere posible, de la parte cultivada y clase de cultivos; si hubiere edificaciones, clase de ellas y sus dimensiones, extensión o medida de la finca,

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

---

sus linderos, y servidumbres activas o pasivas que le correspondan y los gravámenes que pesen sobre ella. Para estos efectos y para los del artículo siguiente, con la solicitud de remate deberá presentarse certificación del Registro.

La ausencia de alguno de esos requisitos no dará lugar a la nulidad del remate, salvo lo dispuesto en el artículo 653.

El primer auto que ordene el remate deberá notificarse personalmente al dueño de los bienes, o por medio de cédula en su casa de habitación.

ARTICULO 651.- Citación de acreedores y tercer poseedor.

Si con la certificación del Registro Público se demostrara que sobre los bienes embargados existen gravámenes o anotaciones, el juez ordenará citar a los acreedores o anotantes para que hagan valer sus derechos, sean o no exigibles las obligaciones de acuerdo con la prelación legal. También ordenará citar al tercer poseedor, cuando lo hubiere. Será aplicable lo dispuesto en los artículos 662 y 665.

ARTÍCULO 652.- Remate.

El remate será presidido por el presidente, el juez, el actuario y el alcalde, con la asistencia del secretario y la intervención de un pregonero. El día y la hora señalados, el pregonero anunciará



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

---

el remate, las posturas que se vayan haciendo y las mejoras que se vayan presentando, y se terminará el acto cuando no haya quien mejore la última postura. No se admitirá postura que no cubra la base y no sea al contado.

Sólo se admitirán postores que, en el acto del remate, depositen el treinta por ciento (30%) de la base dada a los bienes, en dinero efectivo, cheque certificado, cheque de gerencia u orden incondicional de pago irrevocable en favor del tribunal respectivo, emitidos por bancos públicos o privados domiciliados en Costa Rica, autorizados por la legislación bancaria para recibir depósitos y abrir cuentas corrientes, salvo que el ejecutante los releve de ese deber por escrito o de palabra. Si los bienes que se rematan, son varios, serán admisibles las posturas que por cada uno se haga separadamente. El ejecutante no estará obligado a efectuar este depósito; pero si sus derechos estuvieren embargados y los bienes le fueren adjudicados, deberá depositar, en su oportunidad, el monto de la subasta si fuere inferior al del embargo o la suma necesaria para responder a este en caso contrario, mientras se define el derecho asegurado en el secuestro recaído en su contra.

Si el remate se declarare insubsistente la primera vez, por falta de la consignación a que se refieren los artículos 657 y 658, para participar en el siguiente, los postores deberán depositar el cincuenta por ciento (50%) de la base. Después de la segunda declaratoria de insubsistencia por falta de la consignación indicada, el depósito para participar en cualquier nuevo remate será del ciento por ciento (100%) de la base.

En el acto del remate, el juez prevendrá al rematante el depósito del resto del precio ofrecido dentro del tercer día, bajo el apercibimiento de que, si no lo hiciere, la subasta se declarará

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

---

insubsistente. Esta prevención no se notificará a las demás partes o interesados. Igualmente, le prevendrá que señale el lugar dónde atender notificaciones dentro del respectivo perímetro judicial, para notificarle las resoluciones de su interés. Si el rematante no señalare lugar para notificaciones, o se ausentare del acto sin hacerlo, o si el lugar señalado no existiere, o se hiciere de imposible localización, las resoluciones dichas se tendrán por notificadas veinticuatro horas después de dictadas.

De todo se levantará acta que firmarán el juez, el secretario, el rematante y, si estuvieren presentes y quisieren hacerlo, las partes y sus abogados. Si el rematante no quisiere o no pudiere firmar o se retirare sin hacerlo, se consignará esa circunstancia.

Si por inadvertencia se hubiere omitido en el acta alguna firma, el juez lo hará constar así bajo su responsabilidad, y ordenará recoger la firma que falte.

Terminado el remate con el mejor postor, se devolverán a los demás los depósitos que hubieren hecho.

Si el mejor postor hubiere depositado un cheque certificado, se hará cambiar inmediatamente y se consignará su valor en el establecimiento bancario encargado de los depósitos judiciales.

(Así reformado por el artículo único, inciso e), de la ley No.7725 de 9 de diciembre de 1997)

ARTÍCULO 653.- Nulidad y anulabilidad del remate.

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

---

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.

ARTÍCULO 654.- Incidentes y suspensión.

No obstante que antes de efectuarse el remate se presentare, por parte del ejecutado, algún incidente que tienda a suspenderlo o que produzca ese resultado, la subasta se llevará a cabo; pero se advertirá a los interesados que la venta se hace a reserva de que se aprobará o improbará, según que se admita o rechace por el tribunal la articulación promovida. Igual regla se observará cuando se haya ordenado instruir proceso penal por la falsedad del documento base de la ejecución, caso en el cual el remate no se

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

---

aprobará mientras no esté definido el proceso penal, y quedará a opción del rematante mantener o no la propuesta.

Si después de verificado un remate se promoviere un incidente para anularlo, no se le dará curso, y el remate se tendrá por firme y valedero en el caso de que un tercero fuera el comprador. 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 remate no se suspenderá sino cuando así lo pida el ejecutante.

### ARTÍCULO 655.- Remate fracasado.

No habiendo postor, el ejecutante podrá pedir, dentro del mes siguiente, que se le adjudiquen los bienes por la suma que hubiere servido de base para el remate, o en cualquier tiempo que se saquen de nuevo a subasta pública, con rebaja del veinticinco por ciento. Si en ella tampoco hubiere licitador, el actor podrá pedir, dentro del mes siguiente, la adjudicación por la suma que hubiere servido de base para el segundo remate, o en cualquier tiempo que se celebre una tercera subasta, sin sujeción a tipo. La segunda y la tercera subasta se anunciarán y celebrarán como la primera. En el tercer remate el postor, para ser admitido como tal, deberá depositar el cincuenta por ciento de su oferta.

Si en la tercera subasta, incluido el autor, hubiere quien ofrezca el cincuenta por ciento de la base primitiva, se aprobará su postura. En ausencia de postores, el actor también podrá, en

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

---

cualquier tiempo, adjudicarse los bienes por el cincuenta por ciento indicado.

Si la oferta en el tercer remate no llegare al cincuenta por ciento de la base primitiva, se suspenderá la aprobación del remate y se hará saber el precio ofrecido al deudor, quien dentro de los nueve días siguientes podrá pagar al acreedor la totalidad de la deuda, librando así los bienes, o presentar a una persona que mejore la postura y haga el depósito del cincuenta por ciento de su oferta. Transcurridos los nueve días sin que el deudor haya pagado ni mejorado la postura, se aprobará el remate. Cuando dentro del plazo expresado se haya mejorado la postura, el tribunal mandará a abrir una nueva licitación entre el anterior postor y el mejorante, señalará el día y la hora para que comparezcan con ese objeto, y le adjudicará la finca o cosa rematada al que hiciere la proposición más ventajosa. Si el primer postor, en vista de la mejora hecha por el segundo, manifestare renunciar a la cosa, se prescindirá de la nueva licitación y se hará la adjudicación al mejorante.

ARTÍCULO 656.- Remate por delegación.

De oficio o a solicitud de cualquiera de las partes, el remate podrá celebrarse por el tribunal del lugar en el que estén situados los bienes, o parte de ellos, y en ese caso el comisionado lo efectuará con el cumplimiento de las formalidades legales, y quedará facultado para recibir el precio del remate.

El rematante deberá consignar el saldo ante el órgano comitente.

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

---

ARTÍCULO 657.- Aprobación del remate y cancelaciones.

Verificado en forma legal, el juez lo aprobará en el auto que dictará a continuación de la diligencia, salvo que se haya ordenado al rematante consignar la totalidad del precio dentro del tercer día luego de la celebración de la diligencia. Si se le hubiere comunicado esta prevención, el auto de aprobación se efectuará una vez realizado el depósito.

Hecha la consignación, el tribunal ordenará la cancelación de los gravámenes que afecten los bienes, la protocolización correspondiente y la entrega al comprador, y librará, en su caso, la respectiva orden al depositario.

El notario público comisionado para la protocolización utilizará para tal encargo el sistema de fotocopiado. En ningún momento, el expediente judicial saldrá del despacho respectivo para este efecto.

(Así reformado por el artículo único, inciso f), de la ley No.7725 de 9 de diciembre de 1997)

ARTÍCULO 658.- Insubsistencia del remate.

Si el rematante no consignare el precio dentro del plazo previsto en el párrafo primero del artículo 657, se tendrá el remate por

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

---

insubsistente y se condenará al rematante a pagar los daños y perjuicios.

El depósito que prescribe el artículo 652 se entregará en tal caso al ejecutante, quien se tendrá por satisfecho de los daños y perjuicios con el diez por ciento del depósito, y abonará el resto al crédito que ejecuta.

ARTÍCULO 659.- Postor exento del deber de depositar.

Si el postor fuere relevado por el ejecutante del depósito del cincuenta por ciento de la base para participar en el remate, y omitiere hacer oportunamente el depósito del precio de la subasta, se procederá a embargar, valuar y rematar bienes de su propiedad, sin más trámites que los precisos para llevar a cabo las diligencias dichas. El monto del embargoserá el cincuenta por ciento de la base que no hubiere depositado. El producto se distribuirá en la forma dispuesta en el párrafo segundo del artículo anterior.

### 3 JURISPRUDENCIA

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

---

**PROCESO EJECUTIVO PROCEDENCIA DEL RECURSO DE APELACIÓN Y DEBER DE FUNDAMENTARLO**

[TRIBUNAL PRIMERO CIVIL.]<sup>3</sup>

"I. De conformidad con el artículo 440 del Código Procesal Civil, el auto inicial en un proceso ejecutivo simple es apelable únicamente cuando se ataca la ejecutividad del título al cobro. Por tratarse de un auto puro y simple el numeral 559 de ese cuerpo de leyes exige, como requisito de admisibilidad bajo pena de rechazo de plano, una adecuada fundamentación. Estima el Tribunal que el escrito de folio 10, en lo que respecta al recurso de apelación, carece de ese requisito. En efecto, en el párrafo 4° del memorial la parte demandada se limita a decir que la certificación al cobro no presenta las características propias del título ejecutivo, sin expresar de manera puntual las omisiones que echa de menos y que le restan, a su criterio, ejecutividad al título. Incluso, al final de ese mismo párrafo afirma que las excepciones perentorias que alega en el párrafo anterior sustentan esa inejecutividad. De ser así, será en sentencia donde se analice el punto debatido. Si bien se menciona el artículo 440 del Código Procesal Civil para justificar la apelación, resulta insuficiente porque no hay una adecuada fundamentación. En estos casos, la parte demandada debe concretar los motivos para dudar de la fuerza ejecuta del título, sin que se cumpla con esa formalidad simplemente al decir que la certificación no presenta las características propias de un título ejecutivo. Ni siquiera se cuestiona lo dispuesto en el numeral 611 del Código de Comercio, norma que le concede carácter ejecutivo a la certificación expedida por el Contador Público Autorizado. En esas condiciones, se declara mal admitida la apelación. II. Aún cuando el Tribunal carece de competencia funcional, para evitar nulidad futuras, se le advierte al Juzgado a-quo que en este caso concreto no resulta aplicable lo dispuesto en el inciso 1° del artículo 570 del Código Procesal Civil. Si bien en la resolución de folio 15 resuelve no



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

---

atender las otras gestiones formuladas en el escrito de folio 10, esa decisión es improcedente ahora que se declara mal admitida la apelación. En consecuencia, debe el a-quo tramitar conforme a derecho la oposición de la parte demandada. "

**REMATE INNECESARIO EFECTUARLA A LOS NUDOS PROPIETARIOS CUANDO ES SOBRE EL DERECHO DE USUFRUCTO**

[TRIBUNAL PRIMERO CIVIL.]<sup>4</sup>

"11º.) La demandada plantea a folio ciento veintiocho, incidente de nulidad de actuaciones, indica que por la compra-venta de unas telas firmó cuatro letras de cambio con intereses al cinco por ciento mensual, y el actor presentó las letras al cobro y pidió embargo sobre un derecho suyo de usufructo, y los dueños de la nuda propiedad son sus hijos y no fueron notificados del remate, y siendo uno de ellos menor no se tomó en cuenta al Patronato.- Además que el perito fijó la base en un millón ochenta y siete mil novecientos treinta y seis colones y el remate se hizo con la base de un millón setecientos mil colones, por todo ello pide la nulidad de todo lo resuelto y actuado.- El actor indicó en respuesta a folio ciento cincuenta que el juzgado había resuelto el veinte de mayo de mil novecientos noventa y ocho que era innecesario notificar a los titulares de la nuda propiedad porque su derecho no está cuestionado. Que la nulidad sólo puede plantearse por el perjudicado, y si esos hijos han vivido ahí desde que nacieron no son ajenos a las vicisitudes del inmueble, además en su casa se notificó el proceso y la notificación inicial la recibió la hija de la demandada de nombre Mariana Zúñiga Marín ya siendo mayor de edad.- Si en ese momento había un menor, la demandada debió comunicarlo para que el Juez tomara provisiones,

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

no ahora cinco años después de iniciado el proceso cuando ya el menor es mayor de edad y a partir de este momento él es quien debe ejercer sus derechos. Tampoco son incapaces, por eso la incidentista no tiene legitimación para plantear el incidente.- Por otro lado el usufructo es un derecho real independiente y puede ser objeto de gravamen que en definitiva obliga a abonar al propietario los daños y perjuicios cuando por enajenación del derecho se producen, por lo que la acción del propietario no es contra el adquirente del usufructo sino contra el anterior usufructuario. Por otro lado, los propietarios no son anotantes, acreedores, ni terceros poseedores para tener el deber de notificarles y por eso ellos no pueden ser parte en el proceso.- El señor Juez A-quo rechaza el incidente con las costas procesales.- Para ello consideró que el perito valoró el derecho en un millón setecientos mil colones y el remate se ordenó en esa suma y no se ha causado indefensión a los nudo propietarios.- Lo rematado es el usufructo y no la nuda propiedad por lo que no era necesario notificar a los nudo propietarios ni al Patronato Nacional de la Infancia. La base fue bien determinada.- De esa resolución apela la demandada considerando que los nudo propietarios son poseedores del inmueble porque es la casa en que vive con sus hijos y por eso debió notificárseles como terceros poseedores.- Por aparte los nudo propietarios plantearon el incidente de nulidad según folio ciento ochenta y nueve y fue rechazado a folio doscientos diez.- Lo resuelto por el Juez A-quo es correcto y debe confirmarse, sin que lleve razón la demandada apelante en sus agravios.- No es posible darles el trato de terceros poseedores a los hijos de la demandada por hecho de que vivan con ella en el inmueble. Su condición legal es la nudos propietarios en ese inmueble, y su derecho de propiedad no fue embargado ni rematado en este proceso.- El usufructo como derecho real independiente de la propiedad, está dentro del comercio de los hombres, de ahí que se admitió su embargo y posterior avalúo para efectos de que responda por la obligación aquí declarada a cargo de la demandada y a favor del actor.- En ningún momento los

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

---

nudo propietarios deben figurar como parte interesada en este proceso sumario, ni en su fase ejecutoria, por eso no era necesario notificarles, mucho menos desde antes cuando aparentemente uno de los hijos de la demandada era menor, por eso tampoco era necesario la participación del Patronato Nacional de la Infancia.- En ese sentido el Juzgado ya había resuelto que era innecesaria la notificación a los nudo propietarios en resolución de folio noventa.- Los otros argumentos de la incidentista indicados en su incidente como lo es el aspecto de la base del remate, no ha sido protestado en esta instancia, pero incluso está bien , pues el perito si fijó el avalúo del derecho de usufructo rematado en un millón setecientos mil colones según folios veintiséis a veintinueve del expediente y el remate se ordenó por esa suma, folios noventa a noventa y dos.- Por lo dicho y las acertadas razones dadas por el A-quo se impone confirmar lo resuelto.-"

**NOTIFICACIÓN DE AUTO QUE ORDENA REMATE EN JUICIO EJECUTIVO SIMPLE**

[TRIBUNAL PRIMERO CIVIL.]<sup>5</sup>

"III.- No obstante lo anterior, el inciso quinto del artículo segundo de la Ley de Notificaciones, el cual se aplica al caso que nos ocupa, establece claramente, que el primer auto que ordene el remate se notificará personalmente, en la casa de habitación o la dirección indicada según corresponda, con la salvedad de aquellos casos en los que ya se hubiere hecho señalamiento para atender notificaciones. De acuerdo a lo anterior, en los casos en los que ya existiera señalamiento no sería necesario notificar personalmente, en su casa de habitación o la dirección indicada el primer auto que ordene el remate. En el caso que nos ocupa, tal y como consta en autos, la parte demandada se había apersonado al proceso y había señalado para atender notificaciones, concretamente la oficina del licenciado J.V.V. ubicada en esta

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

---

ciudad, Barrio Luján, [...], de allí que no se tenía que notificar en forma personal al demandado, esto aunque como también consta en los autos, el referido profesional se hubiera trasladado de oficina, porque era su deber informar esa circunstancia al Despacho, indicando además la nueva dirección en dónde se atenderían notificaciones, no siendo obligación del Despacho proceder a notificar en forma personal al demandado, de allí que tampoco se daría ningún tipo de indefensión que pudiera generar la nulidad del remate llevado a cabo, sino por el contrario en vista de que no se presentaron postores a dicha diligencia, lo procedente es señalar para el segundo remate en vista del primero fracasado con la rebaja de ley.-"

**REMATE DE UN DERECHO A LA MITAD DE UN INMUEBLE QUE SOPORTA DOS HIPOTECAS**

[TRIBUNAL PRIMERO CIVIL]<sup>6</sup>

"I. Nos encontramos ante un proceso ejecutivo simple, en el cual se embargó el derecho cero cero uno, perteneciente al deudor, en la finca del partido de Cartago, matrícula del folio real número cincuenta y nueve mil seiscientos cincuenta. En fase de ejecución de la sentencia, la parte actora solicita se ordene el remate del derecho, con la base del valor municipal, el cual está establecido en la suma de un millón seiscientos mil seiscientos cuarenta colones. El A quo, por resolución de las once horas del diecisiete de febrero del año en curso, le hace ver a la actora que previo a sacar a remate el derecho cero cero uno del inmueble embargado, se deberá valorar el mismo por un perito, argumentando que el valor fiscal declarado no siempre se ajusta a la realidad. De lo así resuelto apela la parte actora. II. Alega el apoderado de la actora, que la facultad para el acreedor de obtener un remate con base en una certificación de valor fiscal no es discutible y que lo manifestado por el A quo se encuentra a todas luces fuera de

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

---

lugar, por lo que solicita se revoque el auto impugnado y que tal y como lo establece el artículo 649 del Código Procesal Civil, se proceda a efectuar el señalamiento solicitado con base en el valor fiscal del bien embargado. 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 Alvaro Redondo Quesada, 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."

[TRIBUNAL PRIMERO CIVIL]<sup>7</sup>

En el auto recurrido se rechaza la solicitud de remate con base en

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

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

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

---

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

**LEVANTAMIENTO DE EMBARGO INMUEBLE SOMETIDO A LIMITACIONES DE LA LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y AFECTACIÓN A PATRIMONIO FAMILIAR**

[TRIBUNAL PRIMERO CIVIL , SECCION PRIMERA]<sup>8</sup>

"La resolución recurrida se conoce en lo apelado, concretamente en cuanto levanta el embargo sobre el inmueble inscrito en el Partido de San José, matrícula número 272356-000. El levantamiento se fundamenta en la existencia de limitaciones derivadas de la Ley de

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Lleva razón el a-quo y el gravamen aparece en la certificación de folio 52. Ese gravamen rige a partir del 22 de julio de 1994 y, por disposición imperativa del artículo 169 de la citada normativa, "las viviendas financiadas por el Sistema serán inembargables por terceros acreedores". El numeral fue reformado por ley número 7208 de 21 de noviembre de 1990. La medida de aseguramiento se anota en el Registro el 1º de julio del 2003, mucho tiempo después de inscribirse la limitación indicada. Protesta el actor y cuestiona lo resuelto por prematuro, pues no se perjudica el privilegio de la Mutua como acreedora de primer grado ni se está rematando el inmueble por ahora. No comparte el Tribunal ese razonamiento. La inembargabilidad proviene de la ley y ésta no hace el distinguo que sugiere el apelante. De todos modos, igualmente la propiedad se encuentra afectada a patrimonio familiar desde el 29 de octubre de 1994, cuyo efecto también es la imposibilidad de embargar conforme al artículo 42 del Código de Familia. En ese sentido se dispuso: " La resolución apelada se ajusta a derecho y al mérito del proceso, sin que los agravios esgrimidos por la parte actora sean de recibo. En efecto, de la certificación de folio 63 se desprende que el inmueble que nos interesa se encuentra sujeto a patrimonio familiar, gravamen que rige a partir del diez de noviembre de mil novecientos noventa y cinco. Por su lado, el embargo practicado se anotó en el Registro hasta el doce de marzo de mil novecientos noventa y seis, de ahí que por ser posterior prevalece la inscripción del patrimonio y por ende resulta el bien inembargable a tenor de lo dispuesto en el artículo 42 del Código de Familia. La sociedad recurrente afirma que esa disposición es inaplicable porque la obligación al cobro es anterior al patrimonio familiar, pues la letra de cambio data del veintiuno de octubre de mil novecientos noventa y cuatro. Aún cuando esa circunstancia es cierta, por reiterada jurisprudencia de este Tribunal se ha dicho que la afectación únicamente puede ceder ante un gravamen real anterior a la inscripción o posterior de común acuerdo de los cónyuges. En otras palabras, los créditos quirografarios, a pesar



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

---

de ser anteriores, no prevalecen sobre el gravamen que nos ocupa porque lo que interesa no es la fecha de la obligación personal sino la fecha del embargo producto del incumplimiento o mora del deudor. Al respecto, y entre otros votos, se pueden consultar los números 1154-R de las 8:45 horas del 19 de noviembre de 1997 y 1123-M de las 13:20 horas del 1 de setiembre de 1998. Voto número 1231-M de las 13 horas 5 minutos del 8 de setiembre de 1998. En virtud de ambos gravámenes (limitaciones de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y afectación a patrimonio familiar), el inmueble resulta inembargable y lo correcto es mantener la resolución recurrida en lo que es objeto de inconformidad."

**FUENTES CITADAS**

1 MORALES ARROYO Hermina. Coercibilidad de las obligaciones en los Títulos Ejecutivos y en los Procesos de Ejecucion. Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. Facultad de Derecho. Universidad de Costa Rica. 1997.pp.76.77.

2 Ley N° 7130 . Código Procesal Civil.Costa Rica, del 16/08/1989.

3 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL .Resolución -N ° 12 -L-, de las ocho horas veinticinco minutos del tres de enero del dos mil uno.

4 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL .Resolución -N° 492 -G -, de las siete horas cincuenta y cinco minutos del catorce de mayo del año dos mil tres .

5 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Resolución -N ° 188-R-, de las ocho horas cuarenta y cinco minutos del diez de febrero de mil novecientos noventa y nueve.

6 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Resolución N° 750 -G-, de las ocho horas diez minutos del cinco de mayo del dos mil cuatro.

7 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL .Resolución -N° 207 -L-, de las trece horas treinta minutos del nueve de marzo del año dos mil seis.

8 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL , SECCION PRIMERA. Resolución N° 526 -G-, de las siete horas cuarenta minutos del diecisiete de marzo del año dos mil cuatro.