

## Análisis del remate fracasado: un vistazo al Código Procesal Civil

Annie Zamora Salas<sup>1</sup>, Universidad Latinoamericana de Ciencia y Tecnología

2021

### Resumen

Dentro del sistema cobratorio costarricense, se encuentra la figura del remate, como medio final para concluir o dar por pagada una deuda u obligación monetaria. El hecho de tener que pagar a otra persona una suma de dinero se puede adquirir de diversas maneras y no únicamente a través de una deuda o préstamo. El remate, entonces, es la venta forzada de un bien patrimonial del deudor, cuya finalidad es la mencionada, se realiza a través de la vía judicial según la normativa aplicable. Dentro de los rumbos extraordinarios que podría tomar el remate de un bien, se encuentra el remate fracasado, el cual plantea la imposibilidad de la venta del bien, por lo que el ejecutante debe adjudicárselo automáticamente, lo que tiene varias implicaciones que merecen cierto análisis. Esta figura ha sufrido cambios recientes, con la entrada en vigor del Código Procesal Civil en el 2018, debido a la forma en la que se aplicaba anteriormente.

**Palabras clave:** remate, avalúo, adjudicación, cobratorio, ejecutante, acreedor.

### Abstract

The Costa Rican collection system includes the figure of the auction, as a final means of concluding or "paying" a debt or monetary obligation. The fact of having to pay a sum of money to another person can be acquired in various ways, and not only through a debt or loan. The auction, then, is the forced sale of a patrimonial property of the debtor, whose purpose is the aforementioned, it is carried out through the judicial process according to the applicable regulations. Among the extraordinary courses of action that the auction of an asset could take, there is the unsuccessful auction, which poses the impossibility of the sale of the asset, so that the foreclosing party must automatically award the asset, which has several implications that deserve some analysis. This figure has undergone recent changes, with the entry into force of the Código Procesal Civil in 2018, since, previously the way in which it was applied.

**Key words:** auction, appraisal, adjudication, collection, executor, creditor.

### 1. Introducción

En Costa Rica existe una figura contenida dentro del Código Procesal Civil (CPC) que limita el acceso a una justicia pronta y cumplida; el ideal de un derecho por y para todos los

---

<sup>1</sup>Bachiller en Derecho. Candidata al grado de Licenciatura en Derecho de la ULACIT. Miembro de la Asociación Internacional de Profesionales en Derecho. E-mail: anniezs3195@gmail.com

habitantes del país se constriñe en el marco del remate fracasado —el cual se distingue por realizar tres subastas judiciales cumpliendo todas las disposiciones legales, pero sin postores interesados—, pues significa una afectación para un conjunto de personas desprotegidas que, al no encontrarse en un grupo pudiente, no pueden acudir a sus derechos en cuanto a los procesos de ejecución, en específico al remate fracasado, que en su redacción contiene falencias, las cuales se discuten en este escrito. Un análisis exhaustivo es necesario para entender que el numeral 161 del mencionado cuerpo normativo debe readecuarse.

El sistema cobratorio costarricense tiene intrínsecos a los remates que pueden definirse según la Enciclopedia Jurídica (s.f.) de la siguiente manera:

Denominado también acto de remate, es el acto público de celebración de la subasta.

Leídas la relación de bienes y las condiciones, se formulan las posturas y las mejoras correspondientes. En general, los remates se realizan como subastas ascendentes o de aumento del precio de salida. El licitador que por formular la mejor postura se adjudica el bien subastado se denomina rematante (...). (pár. 4)

Los remates, entonces, se tienen como un medio en el que un acreedor cobra una obligación dineraria a su deudor, a través del embargo y subasta de los bienes que tenga a su nombre. En ocasiones, los remates judiciales finalizan con la venta del bien y pago, en estos casos, es donde puede surgir el remate fracasado o insubsistente. Debido a lo anterior, en este escrito se pretende analizar la figura del remate fracasado, aunque es necesario plantear la principal diferencia con el insubsistente, además, posibles rutas que podrían surgir en una subasta donde el bien no se vende.

Un breve recorrido por la norma es necesario para tener un mejor contexto de la figura como tal. A partir del 2018, con la entrada en vigor del Código Procesal Civil, queda derogada la Ley de Cobro Judicial vigente a partir de 2008, la cual, en su artículo 25, contenía la figura del remate fracasado; este numeral y el 161 del CPC no son muy diferentes, en ambos se menciona la figura del remate fracasado sin postores interesados y con una disminución del 75 % del valor real del bien. Sin embargo, la figura sí era regulada de forma muy diferente en el artículo 655 del Código Procesal Civil de 1989 (derogado), donde se daba la posibilidad de que el ejecutante se adjudicara sin tomar en cuenta un límite mínimo del valor del bien.

Lo cierto es que, en Costa Rica, los bienes embargados para rematar sufren una disminución fuerte versus el valor real o considerado a partir de un peritaje del bien —o cualquiera que fuera la manera en la que se le dio el valor al bien contenida en la norma—, pues en la investigación de derecho comparado con la normativa de la Ciudad de México, se visualiza que, en la legislación mexicana (únicamente contenida en el Código de Procedimientos Civiles), se da una disminución del 40 % del valor base del bien; mientras que, en Costa Rica, se baja en el tercer remate a un 75 % el valor de la base, lo que evidentemente afecta en demasía a los intereses del deudor.

El ideal de una justicia que alcance a todos y para todos es siempre la finalidad del derecho, por esto se analiza el acceso a la justicia que debiere estar presente en las normas costarricenses y, de esta forma, contribuir a este ideal, así como a su propósito.

## **2. Metodología**

En el desarrollo de este trabajo de investigación, se analiza el remate dentro del sistema cobratorio costarricense, a partir de los cambios que implicaron la entrada en vigor del Código Procesal Civil en 2018; se implementa una investigación de tipo cualitativo mediante el estudio, análisis e investigación del remate. Se busca descomponer la figura del remate fracasado, el cual se cree que imposibilita un efectivo acceso a la justicia.

Un análisis es un estudio profundo de un sujeto, objeto o situación con el fin de conocer sus fundamentos, sus bases y motivos de su surgimiento, creación o causas originarias. Un análisis estructural comprende el área externa del problema, en la que se establecen los parámetros y condiciones que serán sujetas a un estudio más específico, se denotan y delimitan las variables que deben ser objeto de estudio intenso y se comienza el examen exhaustivo del asunto de la tesis. (Martínez, 2021, pár. 4)

En el desarrollo de la investigación, se apunta a interpretar la norma expresa en el Código Procesal Civil vigente a partir de 2018, buscando una interpretación analógica de esta y, de esta forma, colegir en diversos supuestos que la legislación no contempla o de los que carece.

La interpretación extensiva es un tipo de interpretación en concreto: tiene que ver con la aplicación a casos concretos de una norma (vaga) previamente identificada. Es un modo de reducir la vaguedad de la norma de que se trata, así como incluir un caso dudoso dentro de su campo de aplicación.

La construcción, mediante analogía, de una norma no expresa —con el propósito de colmar una laguna— pertenece, por el contrario, al dominio de la interpretación “en abstracto” (entendida en sentido amplio): concierne no al ámbito

de aplicación de una o de otra norma, sino a la identificación misma de las normas vigentes. (Guastini, 2020, pár. 20 y 21)

Ahora bien, lo propuesto es consecuente con lo que plantea el cuerpo normativo anteriormente mencionado, pues su numeral 3.4 plantea que:

En ausencia de norma expresa se acudirá a la aplicación analógica de otras disposiciones que contemplen supuestos semejantes, en los que se aprecie identidad de razón. No podrán aplicarse por analogía normas de carácter sancionatorio, excepcionales o temporales. Si no es posible la aplicación analógica, el vacío se suplirá ideando procedimientos con aplicación de los principios constitucionales, generales del derecho y especiales del proceso, y atendiendo a las circunstancias. (CPC, 2018, p.29)

### **Concepto**

Dentro del sistema cobratorio costarricense, se encuentra la figura del remate como un medio en el cual un acreedor podrá satisfacer judicialmente la obligación contraída por un deudor; al respecto, Parajeles (2001) opina que:

El remate, entonces, es un acto procesal que tiene como hipótesis la existencia de una obligación, dineraria por lo general, a cargo del dueño de los bienes embargados o gravados. En materia del derecho civil de obligaciones, se afirma que los créditos surgen para ser pagados en forma natural y voluntaria, y en caso de incumplimiento el acreedor puede obtener el pago mediante la subasta o remate de los bienes del deudor. (p.14)

Bajo la misma línea, se debe entender que el remate es el último acto de una subasta, la cual, a su vez, es la: “Venta pública de bienes o alhajas que se hace al mejor postor, y regularmente por mandato y con intervención de un juez u otra autoridad” (Diccionario de la Real Academia Española, 2021). El remate supone que previamente existía una obligación dineraria (deuda); por su parte, el acto de rematar un bien responde al principio de universalidad del patrimonio, el cual dispone que todos los bienes del deudor son prenda común de los acreedores, entonces, todos los bienes que posea una persona responden por las obligaciones contraídas, hayan servido como garantía o no.

## **Naturaleza jurídica del remate**

La figura del remate judicial podría suponerse que nace de un contrato, debido a que mayormente un bien llega a la instancia de ser subastado por el incumplimiento de una obligación, como un crédito; no obstante, no se puede generalizar en este sentido a la naturaleza jurídica del remate, ya que la responsabilidad que da pie al embargo de un bien puede surgir por razones diferentes a un crédito; razones como el pago de la indemnización por daños y perjuicios, un divorcio, además de la obligación crediticia en la que cesa el pago del deudor y el acreedor se ve obligado a embargar sus bienes para cubrir la deuda. Así lo plantea el artículo 152 del Código Procesal Civil (2018):

**Si se tratara de la ejecución de sentencias de condena sobre extremos económicos**

**determinables en dinero**, cantidad por liquidar, de dar, de hacer, de no hacer, si no se pudiera conseguir el inmediato cumplimiento por cualquier causa se podrá decretar el embargo de bienes a instancia del acreedor, sin necesidad de hacer depósito, en una cantidad suficiente, a criterio del tribunal, para asegurar los derechos de este. [El resaltado no pertenece al texto]

## **Formas de finalizar un remate**

La finalidad del remate es que, con lo obtenido en la subasta del bien que pertenece al deudor, se pague al ejecutante y se satisfaga la obligación. En un remate que se celebre conforme lo pretendido, el bien se vende en alguna de las tres subastas señaladas por el juez. Esto conforme lo señalado por el artículo 163 del Código Procesal Civil (2018), el cual dispone que:

**Practicado el remate, el tribunal lo aprobará**, si para su realización se han seguido las disposiciones legales. En la resolución que lo apruebe se ordenará cancelar las inscripciones o anotaciones relativas al crédito de grado superior vencido que se ejecuta y las inferiores a este, así como las que consten en la certificación base de la subasta y las que se hubieran anotado después. Asimismo, **autorizará la**

**protocolización pertinente y ordenará la entrega del bien.** [El resaltado no pertenece al texto]. (p.236)

Este numeral refleja la forma en la que idealmente podría terminar un remate, la cual es con el bien vendido para, después, cubrir la obligación dineraria. Sin embargo, no es como puede trascurrir el proceso. El artículo 158 habla de la suspensión del proceso (entiéndanse este como la paralización temporal) plasmando lo siguiente:

**El remate solo se suspenderá a solicitud del acreedor o de todos los acreedores ejecutantes apersonados.** También, se **suspenderá cuando cualquier interesado deposite a la orden del tribunal una suma que cubra la totalidad de los extremos reclamados, incluyendo costas.** Cuando la suma depositada sea evidentemente insuficiente no se suspenderá el remate. Si hubiera duda, se realizará sujeto a que, determinada la suma faltante, el interesado cubra la diferencia dentro del tercer día, en cuyo caso se dejará sin efecto. [La negrita no pertenece al texto] (Código Procesal Civil, 2018, p.232)

Se debe recalcar que esta suspensión puede presentarse ante alguno de los supuestos que menciona el artículo anterior, por acuerdo de todos los interesados, en el que se tomará en cuenta a los acreedores que se apersonaron al proceso, sin importar que haya otros acreedores.

Ahora bien, la aprobación o suspensión del proceso no es lo único que podría suceder a lo largo del remate, ante esto se debe contemplar la posibilidad de un remate insubsistente, el cual es definido por Picado (2018) de la siguiente forma:

Supuesto de ineficacia de un remate fallido cuando el mejor oferente del precio de una subasta, incumple con la obligación de depositar la totalidad del saldo restante entre lo inicialmente depositado para participar en la almoneda y el precio final por el cual se lo adjudicó, dentro del plazo máximo de tres días de celebrado o prevenido al efecto. (p.333)

La definición que Picado le atañe al remate insubsistente es concordante con lo que plantea el legislador en el artículo 162 del mismo cuerpo normativo mencionado; en dicho numeral dispone que:

Si el mejor oferente no consignara el precio dentro del plazo señalado, se tendrá por insubsistente el remate. El treinta por ciento (30%) del depósito se entregará a los ejecutantes como indemnización fija de daños y perjuicios y el resto en abono al crédito al acreedor ejecutante de grado preferente. Cuando hubiera varios acreedores ejecutantes de crédito vencido, el monto correspondiente a daños y perjuicios se girará a todos por partes iguales. Declarada la insubsistencia de la subasta, se ordenará celebrarla nuevamente y el depósito para participar será de la totalidad de la base. (Código Procesal Civil, 2018, p.235)

Otra ruta que pudiere tomar el proceso de un bien que se subastará es la del remate fracasado, en la que se distingue del remate insubsistente por no existir ningún postor interesado. Esta figura, de la cual nace el interés de análisis de esta investigación, se analiza más adelante.

### **Bienes que son vulnerables a un embargo para ser rematados**

Los bienes que posee una persona responden por las obligaciones contraídas por esta (artículo 981 del Código Civil); ante una obligación dineraria que se encuentra líquida y exigible, el acreedor puede solicitar el embargo de los bienes de su deudor, no obstante, no todos los bienes que una persona tiene son susceptibles de embargo, la normativa costarricense no permite embargar los siguientes bienes: los bienes demaniales, las propiedades de la familia con afectación a patrimonio familiar, con la excepción de las deudas previas a la afectación (artículo 24 Código de Familia), el menaje de casa, los alimentos de un mes, pensiones, jubilaciones, montos de ayuda social, libros-máquinas-útiles necesarios para la profesión u oficio del deudor, y demás contempladas en el artículo 984 del Código Civil; las prestaciones laborales (preaviso, vacaciones, aguinaldo, cesantía) (artículo 172, Código de Trabajo).

### **Remate fracasado a partir del CPC vigente**

Esta figura tiene su fundamento ante la posibilidad de que en las tres subastas no se presentare ningún postor interesado en la compra del bien en remate, Artavia y Picado (2018) lo definen así: “El remate fracasado es aquel que se celebró, cumpliendo todas las formalidades legales, incluidas las de la subasta, pero que no hubo oferentes interesados, ni siquiera el acreedor

ejecutando ofreció adjudicarse el bien” (p. 259). Se torna necesario repasar lo que plantea el artículo 161 del Código Procesal Civil (2018), pues dispone lo que se debe realizar ante la negativa de oferentes del bien en subasta; este dispone:

Si en el primer remate no hubiera postor se efectuará la segunda subasta una vez transcurrido un plazo no menor de cinco días, rebajando la base en un veinticinco por ciento (25%) de la original. Si en el segundo remate tampoco hay oferentes, se celebrará una tercera subasta en un plazo no menor de cinco días. La tercera subasta se iniciará con el veinticinco por ciento (25%) de la base original y en ella el postor deberá depositar la totalidad de su oferta. **Si en la tercera subasta no hubiera postores, se tendrán por adjudicados los bienes al ejecutante, por el veinticinco por ciento (25%) de la base original.** [El resaltado no pertenece al texto] (p.234, 235)

Para determinar la base del remate, el legislador previó se hiciera de conformidad con lo que dispone la normativa, el artículo 157.3 plasma lo siguiente:

**Servirá como base para el remate la suma pactada por las partes.** En defecto de convenio, a elección del ejecutante, **servirá de base el monto que se determine mediante avalúo pericial o el valor registrado,** cuando los bienes tengan asignado un valor tributario o fiscal actualizado en los últimos dos años. En los demás casos, se procederá al avalúo, que se realizará por expertos de la lista oficial, salvo el caso de inopia absoluta o relativa. Si los bienes a subastar soportan gravámenes, la base será siempre la establecida para la garantía de grado preferente vencida. En las ejecuciones sobre bienes sujetos a concurso, la base se establecerá siempre mediante avalúo pericial. [El resaltado no pertenece al texto] (Código Procesal Civil, 2018, p.230)

La base con la cual se realizará la subasta es determinada por un perito o su valor registral dependiendo de la naturaleza del bien, lo que trae objetividad al proceso de acuerdo con lo que plantea el artículo 44.2: “Los peritos judiciales serán designados de la lista elaborada por

el Poder Judicial, tomando en cuenta la naturaleza y el objeto de la peritación” (Código Procesal Civil, 2018, p.235)

En este apartado, resulta interesante esta figura dentro del sistema cobratorio costarricense, según Artavia y Picado (2018), se da una especie de “adjudicación automática” (p. ), en la que el ejecutante debe quedarse con el bien que en principio estaba siendo subastado para cubrir la obligación del deudor, pero esta adjudicación será por el 25 % del valor inicial, según el artículo 161 del CPC. Anteriormente, según Artavia (2018), el ejecutante podría adjudicarse la propiedad por cualquier absurdo monto que antojadizamente dispusiera este (p. 260). Sobre esta adjudicación automática denominada por Artavia y Picado en varias sus obras conjuntas, se puede llegar a la conjetura de que no es realmente una adjudicación automática.

Se estima que se cubrió un vacío que existía (que el ejecutante se adjudicara por un monto muy bajo y la deuda subsistiera), no obstante, lo cierto es que la figura del remate fracasado tiene otros vacíos que eventualmente podrían visibilizarse y generar mayor discusión en los juzgados. Al realizarse la “adjudicación automática” del bien por el monto del 25 % de la base, aun siendo este un monto mayor o base al que dejaba a la libre la legislación anterior (artículo 655 del Código Procesal Civil Derogado), fijando un mínimo, es sujeto de un provecho del 75 % del valor real del bien.

Un aspecto que pudiere generar controversia de esta figura es el hecho de que el acreedor que se adjudica estaría adquiriendo un bien que tiene un valor real 75 % superior; además, debe contemplar el hecho de que esto puede significar un perjuicio para el deudor, en el supuesto de que, si la deuda es de un monto mayor al cubierto con el 25 %, deberá pagar los *saldos al descubierto*, sin embargo, siendo la parte que se obliga a pagar la obligación a su acreedor, debe soportar el perjuicio que el remate del bien pudiere traerle.

El fallo de la persona juzgadora es sumamente relevante, pues el remate fracasado puede tomar dos posibles rutas a partir de que el juez resuelva; la primera es un enriquecimiento sin justa causa, siendo el fallo del juez concordante con el término promovido por Artavia y Picado, la adjudicación automática, suponiendo que el bien en un avalúo tenía un valor de diez millones y el 25 % equivaliera a dos millones y medio, pero el monto por pagar fuera de setecientos mil colones, el ejecutante estaría obteniendo una ganancia de un millón ochocientos mil colones, sin tomar en cuenta que el bien tenía un valor real de diez millones; lo que en resoluciones judiciales no es consecuente con la lógica, experiencia y sana crítica racional que debe estar presente en las resoluciones de los juzgadores.

Lo cierto es que esa no es la forma en la que los jueces resuelven, sí esquivan el enriquecimiento sin justa causa, pero hay otro problema que continúa prevaleciendo: la segunda ruta y es la que se da actualmente en los juzgados; es el fallo del juez encaminado a que, para el ejecutante adjudicarse, debe cubrir lo faltante para llegar al 25 %; con el mismo ejemplo anterior, sería pagar el millón ochocientos mil colones y de esta forma adjudicarse el bien, se evita el enriquecimiento sin justa causa, pero se crea una limitante para tener una justicia pronta y cumplida.

En la Resolución N.º 12685 – 2021, se evidencian las dos anteriores afirmaciones; por un lado, el problema de la imposibilidad de realizar el pago del monto para cubrir el 25 % y lo que resuelven los jueces sobre la adjudicación del bien al ejecutante, aunque el fallo de la resolución mencionada no se dirige a dar una solución a este problema por otros factores —

resuelven por la forma y no por el fondo—, se logra visibilizar la existencia de la contrariedad.

El remate fracasado es una figura con falencias, creada para acreedores que tienen la capacidad económica para adjudicarse de forma automática el bien puesto en subasta; lo que conlleva a que la justicia pronta y cumplida se sitúe únicamente al alcance de unos pocos, pues una población no tendrá acceso a cubrir lo restante para cubrir el 25 % y adjudicarse. Aunque en la actualidad no se encuentran suficientes casos con esta situación, quizá por la juventud de la norma, eventualmente será un problema en mayor escala para muchos que no podrán pagar para después ser pagados.

### **Derechos de las partes**

La justicia debe ser igual para todos, lo plasma vehemente la Constitución Política (1949) en su artículo número 33, el cual reza: “Toda persona es igual ante la ley y no podrá practicarse discriminación alguna contraria a la dignidad humana” (p.18), lo cual es concordante con el artículo 4 del Código Procesal Civil, donde menciona una lista de los derechos y deberes de las partes e intervinientes; en su inciso 1 menciona el Acceso a la justicia; con esto se debe entender que el acceso a una justicia pronta y cumplida es un derecho que no debería tener condiciones.

Bajo el análisis del remate fracasado y la imposibilidad de adjudicarse el bien, como propone la norma, ante un fallo del juzgador en el que se requiere cubrir una suma dineraria para, de esta forma, darse por pagada la obligación, limita y quebranta el acceso a la justicia, debido a la imposibilidad de muchas personas de pagar este monto, por ejemplo, una persona que no posea el dinero. Tómese en cuenta que, con la condición país y ante la crisis financiera que en poco o mucho ha golpeado a la mayoría de los habitantes, una cantidad sobresaliente de personas se verá menguada ante el pago que le es solicitado. Lo que conlleva a un quebranto del derecho fundamental de acceso a la justicia.

### **Derecho comparado: México Código de Procedimientos Civiles**

El remate judicial en la Ciudad de México en cada Estado tiene su propia legislación local y lo aplican diferente. Para efectos de derecho comparado, se analiza lo contenido en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Existen dos procedimientos de adjudicación de esta; el primero es la adjudicación directa y el segundo el remate.

En cuanto a la adjudicación directa (artículo 569 Bis), inicia cuando se presenta una liquidación de las cantidades condenadas en la sentencia; esto respecto a los intereses ordinarios, intereses moratorios y las comisiones que haya generado el crédito, lo que se conoce como incidente de liquidación de intereses, y se presenta al mismo juez del conocimiento, con lo cual obtiene una sentencia interlocutoria que aprueba una cantidad total líquida para el momento de la adjudicación. Al mismo tiempo, se presenta un certificado de gravamen; este lo expide el Registro Público de la Propiedad, de él se procede a revisar si existen otros acreedores, ya sea bancos o terceras personas que hayan embargado o algún otro tipo de gravamen que representa el inmueble.

En caso de que no existan otros acreedores, se exhibe un avalúo del inmueble (artículos 353, 456); en este avalúo debe ser un monto menor o igual a la cantidad líquida de la sentencia interlocutoria. Si con esto resulta una cantidad suficiente, es decir, no existen acreedores, el avalúo y la cantidad líquida son equivalentes, se procede a solicitar al juez que se adjudique el inmueble.

En el remate (artículo 486), en caso de que existan acreedores hipotecarios, acreedores de embargo o algún tipo de acreedor que se desprenda el certificado de gravamen, se ordena notificarlos; lo que desprende que el inmueble ya no se puede adjudicar en forma directa y tiene que salir el remate judicial mediante subasta. Así mismo, puede salir al remate en el caso de que el avalúo sea mayor a un monto líquido.

Se ordena sacar a remate el inmueble, además, publicar edictos para convocar postores, es decir, posibles compradores del inmueble en la subasta. Desde que sale el inmueble a remate, se ordena que los postores pueden adjudicárselo con un 20 % menos del valor (artículo 582), es decir, si sale a la venta judicial en un millón de pesos mexicanos, los acreedores y como parte del juicio deben tener un millón líquido, ya sea que se tenga de la sentencia interlocutoria o que exhiba la diferencia del dinero, sin embargo, los postores pueden adjudicarse el mismo inmueble en ochocientos mil pesos mexicanos exhibiendo un billete de depósito.

Ahora, suponiendo que el inmueble sale a remate en un millón y que a esa primera almoneda no llegó nadie y no se adjudicó el inmueble, aquí se ordena sacar nuevamente al remate de inmueble en segunda almoneda disminuyéndole el 20 % del valor con el que salió a remate, es decir, si salió a remate en primera almoneda en un millón, saldrá remate en segunda almoneda en ochocientos mil. En el caso de llegar a una tercera almoneda, a esos ochocientos mil se les debe disminuir otro 20 %, es decir, tendrán que salir adelante en seiscientos cuarenta mil; de la primera vez que salió a remate a la tercera almoneda, el inmueble prácticamente cuesta un 60 % de su valor.

Es imposible dejar de lado que, mientras en la legislación costarricense el bien en remate se reduce a un 25 %, en Ciudad de México el valor baja a un 60 % del valor real. El hecho de que el bien se devalúe de tal manera, sin duda, resulta en una afectación directa para el deudor.

### **3. Conclusiones y recomendaciones**

En el análisis expuesto a lo largo de este escrito, se ha demostrado una falencia y una limitación de los derechos de las personas que son o han sido parte de un proceso de cobro en Costa Rica. El remate, cuando llega a su tercera subasta, conlleva una gran afectación al patrimonio de los deudores; se puede colegir que esto es una de las carencias de la norma. Aunado a lo anterior, conforme se ha explicado, el hecho de que no haya postores interesados en ninguno de los remates migra a una adjudicación del bien por parte del ejecutante, lo cual limita las posibilidades para el acreedor de darse por pagado, en caso de que el 25 % sea más del monto adeudado. Se ha pretendido plantear este problema, pues se considera que afecta

los derechos de las partes, limita el acceso a una justicia pronta y cumplida e inclusive condiciona un derecho.

En cuanto al ideal de una justicia que alcance a todos, se puede suponer que el legislador siempre pretende ser objetivo para crear normas que no signifiquen un perjuicio, no obstante, comúnmente las leyes tienen vacíos que en ocasiones pudieren preverse, sin embargo, en este caso, el artículo 161 posiblemente se redactó pensando en un proceso de ejecución de acreedores en su mayoría entidades financieras, bancos o prestamistas; lo cierto es que el proceso de embargo y remate se puede utilizar para satisfacer cualquier obligación y no únicamente una que surja a partir de una relación de préstamo o crédito. Esta población que puede estar compuesta por personas con un nivel socioeconómico medio o bajo es la que tiene, en su mayoría, un inconveniente.

Se debió considerar el hecho de regular de forma más expedita y amplia la figura (el artículo debía desmembrarse y contemplar estos supuestos), ya que, ante la posibilidad de que una persona (el ejecutante) no pudiese servirse —entiéndase por servirse el nombre que se otorga al hecho de que el ejecutante debe pagar el saldo correspondiente para completar el 25 % y darse por pagado—, se debe prever rutas alternas para asegurar el acceso a la justicia pronta y cumplida que se tiene como ideal. Partiendo de esto, algunas posibilidades en las que pudiese analizarse un medio diferente al existente de satisfacer la obligación son dividirse el bien, siempre que sea posible; por ejemplo, siendo un bien inmueble que tenga los requerimientos legales para segregar una parte proporcional de la finca con este 25 % que ya plantea el numeral 161, siempre que se ajuste a la lógica y razón. Ante esto se puede contemplar una copropiedad, o bien, ante negativa de las partes, la división del bien siempre que sea posible.

Otro aspecto que pudiese contemplarse para subsanar es que se otorgue un tiempo prudencial para pagar el saldo y adjudicarse por el 25 %, o bien, podría darse la posibilidad al ejecutante de que realice el pago del saldo con otro bien del cual se tendrá por su valor, según lo dispuesto en el artículo 128.3 del Código Procesal Civil que habla de los avalúos.

## Referencias

- Artavia, S y Picado, C. (2018). *Manual de Procesos Cobratorios*. 1- edición, 1- reimpresión  
San José, C.R. Editorial Jurídica Faro
- Artavia, S y Picado, C. (2016). *Código Procesal Civil comentado*. Editorial Investigaciones  
Jurídicas S.A. San José, Costa Rica
- Artavia, S y Picado, C. (2016). *Curso de Procesal Civil tomo II*. Editorial Investigaciones  
Jurídicas S.A. San José, Costa Rica
- Asamblea Legislativa del Distrito Federal, VII Legislatura. (2015). *Código de  
Procedimientos Civiles para El Distrito Federal*. [http://aldf.gob.mx/archivo-  
2d0a0e29cbb8bfb3d6b78aec500a58bb.pdf](http://aldf.gob.mx/archivo-2d0a0e29cbb8bfb3d6b78aec500a58bb.pdf)
- Asamblea Constituyente. (1949). *Constitución Política*. Investigaciones Jurídicas S.A. San  
José Costa Rica
- Asamblea Legislativa. (2018). *Código Procesal Civil Ley N.º9342*. Investigaciones Jurídicas  
S.A. San José Costa Rica
- Asamblea Legislativa. (1989). *Código Procesal Civil Ley (derogado) N.º7130*.  
Investigaciones Jurídicas S.A. San José Costa Rica
- Asamblea Legislativa. (2008). *Ley de Cobro Judicial Ley N.º8624*. Investigaciones Jurídicas  
S.A. San José Costa Rica
- Enciclopedia Jurídica. (s.f.). *El Remate*. [http://www.encyclopedia-  
juridica.com/d/remate/remate.htm](http://www.encyclopedia-juridica.com/d/remate/remate.htm)

Guastini, R. (2020). *Interpretación Extensiva* leyderecho.org

<https://leyderecho.org/interpretacion-extensiva/>

Martínez, A. (Última edición:2 de agosto del 2021). *Definición de Análisis*. Recuperado de:

<https://conceptodefinicion.de/analisis/>. Consultado el 9 de agosto del 2021

Parajoles, G. (2001). *El Remate en la Jurisprudencia Costarricense*. Editorial

Investigaciones Jurídicas S.A. San José, Costa Rica

Picado, C. (2018). *Reforma Procesal Civil Practica*. Editorial Investigaciones Jurídicas S.A.

San José, Costa Rica

REAL ACADEMIA ESPAÑOLA: *Diccionario de la lengua española*, 23.<sup>a</sup> ed., [versión

23.4 en línea]. <<https://dle.rae.es>> [18/07/2021].

Sala Constitucional. *Resolución N<sup>o</sup> 12685 - 2021*[https:// 02 de junio del 2021 a las 9:15 a. m.](https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0007-1033869)

[/nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0007-1033869](https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0007-1033869)