

LA CANCELACIÓN DE LA ANOTACIÓN DE LA DEMANDA ORDINARIA FRENTE AL ARTÍCULO 669 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL

*MSc. Yuri López Casal**

Índice

- 1. Proemio**
- 2. Caso hipotético**
- 3. Tratamiento doctrinal del punto en cuestión**
- 4. Resoluciones judiciales sobre el tema**
- 5. Consideraciones críticas**

* Juez del Tribunal de Juicio de Puntarenas. Máster en Derecho Civil (LL. M.) de la Ruprecht-Karls Universität Heidelberg (Alemania)

1. Proemio

En los procesos de ejecución pura o en los procesos que ya se encuentran en la etapa de ejecución, la labor del Juez se circunscribe, básicamente, a llevar a cabo todos los actos necesarios para que, mediante el remate, el acreedor satisfaga el derecho de crédito que ya tiene frente al deudor, ya sea porque tiene un título ejecutorio que respalda su pretensión cobratoria o bien porque obtuvo sentencia estimatoria firme.

En el momento en que el Juez ordena el remate y también cuando lo tiene que aprobar, suele suceder que en la certificación notarial o registral de gravámenes y anotaciones, aparezcan anotaciones de demandas ordinarias al margen de inscripción del bien que se pretende rematar.

En el presente ensayo se pretende exponer y analizar qué debe suceder cuando el Juez, a la hora de dictar la resolución que aprueba el remate, se percató de que en el Registro Público aparece anotada una demanda ordinaria al margen de inscripción de la finca rematada, anotación que, cuando se dictó el auto de remate, no constaba en la certificación de gravámenes y anotaciones. Se demostrará que el Tribunal Primero Civil de San José ha dictado resoluciones divergentes en ese sentido y se brindará la solución que se estima correcta.

2. Caso hipotético

Con el fin de ofrecer al lector el marco de referencia suficiente y necesario que le permitirá comprender a cabalidad la situación

que se pretende dilucidar en este ensayo, se expone el siguiente caso hipotético:

A interpone proceso ejecutivo hipotecario contra B. De acuerdo con la certificación de gravámenes y anotaciones aportada por A con su demanda, el inmueble hipotecado no presenta gravámenes ni anotaciones en el Registro Público de la Propiedad. Al darle curso a la demanda, el Juez ordena sacar a remate el inmueble hipotecado libre de gravámenes y anotaciones con base en la información contenida en la certificación mencionada y esto mismo lo consigna en el edicto. Posteriormente, el Juez celebra el remate y A es quien hace la mejor postura. El demandante le pide al Juez que apruebe el remate, le adjudique el bien rematado y que le autorice designar un notario de su confianza para que lleve a cabo la protocolización de piezas. Antes de que el Juez dicte dicha resolución, éste se da cuenta que en el Registro Público aparece anotada una demanda ordinaria al margen de inscripción del inmueble ya rematado. Dicha demanda ordinaria fue anotada por orden de un Juez distinto del que tramita el ejecutivo hipotecario incoado por A contra B. El actor (o sea, A) también se da cuenta de esta circunstancia y le pide al Juez que cancele esa anotación de demanda ordinaria, toda vez que, cuando se dictó el auto de remate y cuando se celebró la almoneda, no constaba anotada ninguna demanda ordinaria al margen de inscripción del inmueble rematado. Pregunta 1: ¿Podría el Juez, al aprobar el remate, ordenar la cancelación de la anotación de la demanda ordinaria que, en forma sobrevenida, pesa sobre el inmueble rematado? Pregunta 2:

¿Podría el Juez, al aprobar el remate, ignorar o hacer caso omiso (es decir, sin cancelación expresa) de la anotación de la demanda ordinaria que, en forma sobrevenida, pesa sobre el inmueble rematado?

3. Tratamiento doctrinal del punto en cuestión

Las interrogantes planteadas en el caso hipotético expuesto en el punto anterior han sido escasamente tratadas y resueltas por la doctrina procesalista costarricense. Profusamente se han tratado los aspectos generales, no así los específicos, de la anotación de la demanda (artículo 282 del Código Procesal Civil).

Es importante reconocer y resaltar el aporte que, en cuanto al tema puntual objeto de este ensayo, realizó el jurista costarricense Don Roberto Yglesias Mora. En su ensayo denominado *“Alcances del artículo 455 del Código Civil”*, el autor mencionado, de manera acertada, sostuvo que, cuando se trata de casos relacionados con la aplicación del artículo 455 párrafo cuarto del Código Civil, la anotación de demanda que hubiese solicitado el titular de un derecho real para demostrar, en juicio ordinario, contra el anotante por crédito quirografario, que su derecho es cierto y no simulado, no puede ser cancelada, a pesar de que fuese posterior a la anotación del decreto de embargo, por parte del Juez que hubiese celebrado el remate del bien respecto al cual el adquirente del derecho real pretende demostrar, en proceso ordinario, que su derecho es real y no simulado. En efecto, el profesor Yglesias Mora manifiesta lo siguiente: “Ha sido parte de nuestra tradición jurídico-procesal, que efectuado el remate se disponga la cancelación de todos aquellos gravámenes que, surgidos posteriormente, afecten el bien rematado y que estorben su libre inscripción, siendo ya conocida, a ese propósito, la doctrina sobre la retroacción de los efectos del remate a la fecha del decreto original de embargo que antecedió el remate.

Así fue antes y lo es ahora, si se lee el artículo 657 y, con mayor detalle y para el evento de una ejecución hipotecaria, el artículo 669, ambos del nuevo Código Procesal Civil. Ahora bien, la demanda que se menciona en el artículo 455 del Código Civil párrafo antes transcrito, es posterior a la anotación del embargo, de modo que la anotación de esa demanda en el Registro será hecha después del embargo e incluso después de su práctica. A estas alturas del problema, encontramos dos procesos con trámites independientes: un proceso ejecutivo en el cual se busca rematar el bien embargado y un proceso ordinario, en el cual el actor, adquirente de un derecho real en el terreno embargado, busca hacer valer su adquisición frente al acreedor que embargó el mismo bien, para lo cual debe probar que su negocio es cierto y no simulado. Lo usual será la conclusión en primer término del proceso ejecutivo; efectuado el remate y aprobada la adjudicación del bien, lo que hace el Juez es ordenar la cancelación de todos los gravámenes y anotaciones que estorben la inscripción del objeto rematado. Entre esas anotaciones a cancelar, nos encontramos la de la demanda de comentario, cancelación en la cual no encontrará objeción el juzgador ante el hecho de que fue practicada con posterioridad a la anotación de embargo en el Registro Público. En esta forma viene a menos la demanda hecha por el adquirente de un derecho real y queda sin aplicación práctica el citado artículo 455 del Código Civil en el párrafo de comentario; el adjudicatario recibirá el bien libre de la anotación de la demanda y puede disponer de él libremente. Esta práctica judicial y la interpretación de los artículos del Código Procesal Civil arriba indicados, debe ser rectificadas a fin de darle eficacia al Código Civil, cuya prevalencia sobre el procesal reafirma el propio artículo tercero del código de rito. En otros términos, la retroacción de

los efectos del remate, debe ser sin perjuicio de la anotación de demanda hecha en función del citado artículo 455, la que debe mantener plena vigencia”.

4. Resoluciones judiciales sobre el tema

En torno al tema del cual se ocupa este ensayo, ha de decirse que el Tribunal Primero Civil de San José ha dictado resoluciones divergentes.

En efecto, en el **Voto No. 270-E de las 7:50 hrs. del 23 de febrero de 2001**, el Tribunal Primero Civil de San José fue claro en indicar que la cancelación de una anotación de demanda ordinaria solamente puede llevarla a cabo el Juez que tramita el proceso en el cual se ordenó la anotación de la demanda ordinaria. Además de lo anterior, dijo algo importantísimo, cual es que las anotaciones de demanda ordinaria no se cancelan ni se pueden cancelar con base en lo dispuesto por el artículo 669 del Código Procesal Civil. En el voto mencionado, manifestó el Tribunal: “El remate efectuado en autos se realizó libre de gravámenes y en esa forma se adjudicó al actor. De conformidad con el artículo 669 del Código Procesal Civil la cancelación de las inscripciones o anotaciones no sólo son las relativas a los créditos pagados, sino también a las relativas a los créditos de inferior categoría que no fueron cubiertas con el precio obtenido en el remate y cualquier otra clase de anotaciones o inscripciones que puedan estorbar la inscripción de la escritura de adjudicación. Sin embargo, esa norma se refiere a créditos posteriores, pero si el inmueble soporta anotaciones de demandas ordinarias u otros litigios que afectan a las partes y al adquirente, como son las demandas

del Estado, esas no se cancelan con la orden general aquí dicha, porque incluso sólo la autoridad que las ordenó puede ordenar tal cancelación. Entre esas anotaciones que no se pueden cancelar está la ordenada por la Dirección del Registro Público, según asiento dieciocho mil setecientos tres, tomo trescientos setenta y uno, la cual subsiste; de ahí que, en cuanto a ella se refiere la resolución recurrida, debe anularse la orden de esa cancelación específica (...) **La cancelación de una demanda ordinaria no se puede hacer en el expediente donde se produce el remate, sino en el proceso donde se ordenó**”. (subrayado y resaltado no son del original).

En este mismo sentido se pronunció el Tribunal Primero Civil en el **Voto No. 1357-M de las 8:55 hrs. del 9 de noviembre de 2001**, en el cual dispuso: “Por lo antes mencionado y de acuerdo con la certificación aportada donde se observa que el inmueble en cuestión soporta anotaciones de demanda penal y ordinaria, se concluye que las mismas no se pueden cancelar conforme lo ordena la norma supra señalada, en razón de que sólo la autoridad que las ordenó puede disponer de dichas cancelaciones”.

No obstante lo anterior, el mismo Tribunal ha dictado otras resoluciones de acuerdo con las cuales se puede inferir divergencia con lo decidido en los votos anteriores. Esta discordancia yace en el hecho de que, en los votos que se mencionan a continuación, a pesar de haberse demostrado, en forma sobrevenida, la existencia de anotaciones de demanda ordinaria al margen de inscripción del inmueble rematado, el Tribunal Primero Civil resolvió que la adjudicación del bien subastado debía hacerse sin soportar las anotaciones de demanda ordinaria que hubiesen aparecido

con posterioridad al auto de remate y a su celebración. En este sentido está el **Voto No. 744-L de las 8:15 hrs. del 20 de junio de 2001**. En esta resolución se le dio solución a un caso que presentaba las siguientes características: a) Las certificaciones del inmueble no indicaban que sobre éste hubiese anotaciones en el Registro Público de la Propiedad; b) Sobre la base de lo anterior, el remate se celebró sin mencionar la existencia de anotaciones de demanda ordinaria y; c) El demandado del proceso hipotecario alegó y demostró, con posterioridad a la presentación de la demanda hipotecaria, al señalamiento para remate y a su celebración, que sí habían anotaciones de demanda ordinaria en el inmueble. El Tribunal consideró, en relación con este caso que, como en el momento en que se dictó el auto de remate, no existían las anotaciones de demanda ordinaria, entonces era correcto aprobar el remate y adjudicar el bien rematado libre de gravámenes y anotaciones, es decir, sin las anotaciones de demanda ordinaria. De esta forma, si bien en este Voto el Tribunal Primero Civil no dispuso, en forma expresa, la cancelación de las anotaciones de demanda ordinarias, cuya existencia posterior probó el demandado, lo cierto es que, al ignorarlas, al hacer caso omiso de ellas (por cuanto el bien rematado se adjudicó al ejecutante sin soportar las anotaciones de demanda ordinaria), entonces en el fondo se produce un efecto idéntico al que hubiese sucedido si expresamente se hubiese tomado la decisión de cancelar dichas anotaciones de demanda ordinaria.

En esta misma dirección está el **Voto No. 83-N de las 8:25 hrs. del 6 de febrero de 2002**, resolución en la cual el Tribunal Primero Civil indicó: “El remate se ordenó libre de gravámenes

hipotecarios y anotaciones judiciales (...) En estos casos lo que prevalece es la publicidad registral al momento de ordenar la subasta, **de ahí que carece de importancia lo relativo a una demanda ordinaria posterior** (...) Según criterio reiterado de este Tribunal, un remate se ordena soportando demanda ordinaria cuando ésta se encuentra debidamente anotada en el Registro al momento de señalar hora y fecha para remate, todo lo cual se echa de menos en este asunto ... Incluso el auto inicial del ordinario es muy posterior a la fecha del auto que ordena el remate y de su celebración”. (subrayado y resaltado no son del original).

5. Consideraciones críticas

De acuerdo con la poca doctrina que se ha ocupado del tema tratado en este ensayo (**YGLESIAS MORA**) y con las resoluciones judiciales precitadas, se considera lo siguiente:

5.1. El criterio que debe seguirse en torno al problema que plantea la aparición sobrevenida de anotaciones de demanda ordinarias que registralmente no constaban cuando se dictó el auto de remate o cuando éste se hubiese celebrado, es el que externó el Tribunal Primero Civil de San José en los votos 270-E y 1357-M, ambos del año 2001, es decir, que solamente el Juez que ordenó la anotación de la demanda ordinaria es el que puede ordenar su cancelación. Esto porque tomando en cuenta los fines que inspira la anotación de la demanda, sea la constitución, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles (Artículo 282 del Código Procesal Civil y 468 inciso 1 del Código Civil), se colige que dicha anotación no es lo mismo ni, por lo tanto, puede seguir el mismo destino que una

anotación de decreto de embargo por crédito quirografario (Artículo 669 del Código Procesal Civil).

5.2. No sólo en los casos del artículo 455 párrafo cuarto del Código Civil, sino que, en general, en cualquier otro caso en el cual sea legalmente posible anotar la existencia de una demanda ordinaria en el Registro Público de la Propiedad, el Juez que ordena, celebra y aprueba el remate no puede cancelar dicha anotación de demanda ordinaria, a tenor del artículo 669 del Código Procesal Civil. Solamente el Juez que hubiese ordenado la anotación de la demanda ordinaria en el Registro Público de la Propiedad es el que puede ordenar la cancelación de dicha medida.

5.3. No se puede compartir ni seguir el criterio expuesto por el Tribunal Primero Civil de San José en los votos 744-L de 2001 y 83-N de 2002 porque ignorar o hacer caso omiso de anotaciones de demanda ordinaria implica violar no sólo el derecho de defensa de los anotantes de demanda ordinaria (en la praxis judicial, no se notifica ni se cita, cuando se va a rematar el bien, al anotante de demanda ordinaria), sino también lesionarles gravemente su derecho constitucional de tutela judicial efectiva (Artículo 41 de la Constitución Política), pues si el Juez que, al aprobar el remate, ignora o hace caso omiso de la anotación de demanda ordenada por el Juez

que conoce el proceso ordinario, entonces hace ilusorios los derechos que legítimamente pudiesen tener y desean hacer efectivos los anotantes de demandas ordinarias sobre el bien que se pretende rematar.

5.4. Si con posterioridad a que se ordenó y se celebró el remate y antes de aprobar la almoneda, se demostrara la existencia de anotaciones de demanda ordinaria sobre el inmueble rematado, el Juez que aprobará el remate no puede cancelar dichas anotaciones **de demanda ordinaria, sino que deberá aprobar el remate y adjudicar el bien soportando tales anotaciones, sin importar que, en el momento en que se dictó el auto de remate, de la certificación de gravámenes y anotaciones no se constatará la existencia de anotaciones de demanda ordinarias.**

5.5. Si con posterioridad a que se ordenó y se celebró el remate y antes de su aprobación, se demostrara la existencia de anotaciones de demanda ordinaria sobre el inmueble rematado, el Juez que aprobará el remate no puede ignorar o hacer caso omiso de dichas anotaciones de demanda ordinaria, sino que deberá aprobar el remate y adjudicar el bien soportando tales anotaciones, sin importar que, en el momento en que se dictó el auto de remate, de la certificación de gravámenes y anotaciones no se constatará la existencia de anotaciones de demanda ordinarias.