



## **RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**Expediente N° 2014-0449-TRA-BM**

**Gestión administrativa de oficio**

**Scotiabank de Costa Rica S.A., apelante**

**Registro de Bienes Muebles (expediente de origen número 49-2014)**

**Muebles**

### ***VOTO N° 0237-2015***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las diez horas treinta minutos del diecisiete de marzo de dos mil quince.

Conoce este Tribunal el presente expediente en virtud del recurso de apelación planteado por el Licenciado Manfred Sáenz Montero, mayor, casado, abogado, vecino de San José, titular de la cédula de identidad número uno-setecientos veintinueve-novecientos setenta y tres, quien actúa en su calidad de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa Scotiabank de Costa Rica Sociedad Anónima, cédula de persona jurídica N° tres-ciento uno-cuarenta y seis mil quinientos treinta y seis, contra la resolución final dictada por el Registro de Bienes Muebles a las once horas del seis de junio de dos mil catorce.

#### **RESULTANDO**

- I.** Que en fecha veintiuno de febrero de dos mil catorce, la Registradora Margoth Fernández Morales informó a la Dirección del Registro de Bienes Muebles la comisión de un error al momento de inscribir el documento de traspaso y prenda sobre el vehículo cuya placa asignada lo fue la CL 275570.



- II.** Que por resolución de las once horas del siete de marzo de dos mil catorce, la Asesoría Jurídica del Registro de Bienes Muebles ordenó practicar una nota de advertencia sobre el vehículo placas ZFE-461; y por resolución de las quince horas del catorce de marzo de ese mismo año confirió audiencia a las partes involucradas.
- III.** Que por escrito presentado en fecha diecinueve de mayo de dos mil catorce, el Licenciado Sáenz Montero, representando a la empresa Scotiabank de Costa Rica S.A., se apersona al procedimiento.
- IV.** Que por resolución final de las once horas del seis de junio de dos mil catorce, el Registro de Bienes Muebles ordenó la inmovilización sobre el vehículo referido hasta tanto se subsanen los vicios existentes.
- V.** Que mediante escrito de fecha veintisiete de junio de dos mil catorce, el Licenciado Sáenz Montero, en su condición dicha, plantea recurso de apelación en contra de la resolución final antes referida; la cual fue admitida para ante este Tribunal por resolución de las catorce horas del dos de julio de dos mil catorce.
- VI.** Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

**Redacta el Juez Suárez Baltodano, y**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal aprueba y hace suyo el elenco de hechos probados contenido en el considerando primero de la resolución venida en alzada, por ser conteste



con la documentación adjunta al expediente, indicándose que el sustento probatorio del hecho primero se encuentra de folios 2 al 26, y del hecho segundo de folios 27 a 30.

**SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS.** No encuentra este Tribunal hechos que, con el carácter de no probados, sean de importancia para la presente resolución.

**TERCERO. SOBRE LO RESUELTO POR EL REGISTRO Y LOS ALEGATOS DE LA APELACIÓN.** Del estudio realizado por el Registro de Bienes Muebles éste determinó una inconsistencia en la información publicitada referida al vehículo placas ZFE 461 (antes CL 275570), por haberse inscrito como garantía prendaria estando afecto al régimen de Zonas Francas, lo cual considera no es jurídicamente posible, motivo por el cual impone la inmovilización sobre el asiento de registro del vehículo de marras.

Alega el apelante que el Registro de Bienes Muebles crea un impedimento absoluto de traspasar o gravar los vehículos introducido al país bajo el régimen de exención de Zonas Francas gracias a una interpretación errada, cuando en realidad del marco legal lo que se deriva es la posibilidad de que estos negocios se den siempre y cuando se satisfagan los intereses fiscales.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. TRASPASOS Y GRAVÁMENES REFERIDOS A VEHÍCULOS IMPORTADOS LIBRES DE IMPUESTOS BAJO EL RÉGIMEN DE ZONAS FRANCAS.** Inicia este Tribunal que la presente resolución ha de verse dividida en dos partes: la primera dimensionará el tema de los vehículos importados bajo el régimen de Zona Franca y la posibilidad de que éstos puedan ser traspasados o gravados fuera de él; la segunda analizará las condiciones específicas de la escritura de constitución de prenda del caso bajo estudio, para determinar su aptitud para ser inscrita y gozar de la seguridad jurídica que otorga la publicidad registral.



**1. SOBRE EL TEMA DE LOS VEHÍCULOS IMPORTADOS BAJO EL RÉGIMEN DE ZONA FRANCA. POSIBILIDAD DE QUE LOS VEHÍCULOS PUEDAN SER TRASPASADOS O GRAVADOS FUERA DEL RÉGIMEN.** A folio 54 consta el pronunciamiento emitido por la Dirección General de Aduanas DNP-DN-196-2001 de fecha 25 de junio del 2001, en el que se señala claramente que los bienes introducidos al país bajo el régimen de exención de impuestos que rige para las Zonas Francas, solo hasta que hayan transcurrido cinco años de haberse importado como franquicia, podrán transferirse, cambiarse de destino o internarse libremente, sin necesidad de pagar ningún tributo. Por ende, a contrario sensu, cabe interpretar que estos bienes podrán internarse en cualquier momento antes del cumplimiento de esos 5 años, previo pago del tributo que corresponda. Este dictamen concluye:

“Por lo tanto, la disposición emitida por su Despacho mediante circular DRPM-44-96 del 25 de octubre de 1996, en cuanto a que no está permitida ninguna negociación entre terceros con bienes pertenecientes al Régimen de Zona Franca, salvo cuando ello se hiciera a favor de otra empresa de Zona Franca, previa autorización de órgano administrador de régimen, se mantiene vigente sin ninguna modificación al respecto.” (ver folio 54).

Por su parte, el artículo 24 de la Ley de Régimen de Zonas Francas, N° 7210, autoriza la venta entre empresas establecidas bajo el régimen. Se trata de un traslado del dominio entre ellos, por ejemplo, en caso de un remate de un bien, podría adjudicárselo otra empresa que se encuentre dentro del régimen, a efecto de que pueda darse el traslado sin necesidad de pagar ningún tributo, acogiéndose al régimen de zonas francas.

De ahí que debe hacerse una distinción entre negocios que impliquen el traslado del dominio, la posesión o finalidad del bien, y negocios que impliquen el desarrollo de un principio universalmente válido en derecho, de que el patrimonio es prenda común de los acreedores,



principio que podría facilitarse por la definición de un régimen privilegiado de garantía a través por ejemplo de la constitución de prendas, que sin romper el principio general antes dicho, da a un acreedor una prioridad sobre los demás en lo que corresponde a la garantía dada.

Es claro que la exoneración del tributo implica, no obstante, para el bien objeto de la misma una prenda aduanera, tal y como lo determinan los artículos 71 de la Ley General de Aduanas, N° 7557, y 46 de la Ley Reguladora de todas las Exoneraciones Vigentes, su Derogatoria y Excepciones, N° 7293, que señalan que los bienes responden directamente al Fisco, con carácter de prenda legal, por las obligaciones tributarias emergentes. El problema central en este asunto es que el criterio de la Procuraduría General de la República, que es vinculante, expresado en el Dictamen C-125-2005, establece (como bien indica el apelante) una interpretación restrictiva del artículo 24 de la Ley del Régimen de Zonas Francas, creando un impedimento absoluto para otorgar contratos de garantía prendaria a favor de terceras personas ajenas al régimen.

Al respecto, es importante traer a colación el siguiente artículo de la Ley de Régimen de Zonas Francas:

“Artículo 20 - Las empresas acogidas al Régimen de Zonas Francas gozarán de los siguientes incentivos, con las salvedades que, a continuación, se indican:

[...]

b) Exención de todo tributo y derecho consular que afecte la importación de maquinaria y equipo, lo mismo que sus accesorios y repuestos, así como la importación de vehículos automotores necesarios para su operación, producción, administración y transporte.

Los vehículos y parte de vehículos que podrán exonerarse serán los siguientes:

- Chasis con cabina de una a dos toneladas de capacidad de carga.
  
- Camiones o chasis para camiones.



- “Pick-up” de una o dos toneladas de capacidad de carga.
- Vehículos con una capacidad mínima para quince pasajeros.

Estas exenciones estarán condicionadas al pleno acatamiento del Acuerdo Ejecutivo que otorga la exención respectiva.

La maquinaria o equipo que tuviera más de cinco años de haberse importado con franquicia, podrá transferirse, cambiarse de destino o internarse en el territorio aduanero nacional, libremente, sin necesidad de pagar ningún tributo.

Los vehículos, que adquieran las empresas amparadas al Régimen de Zona Franca, podrán transitar por el territorio nacional para lo cual obtendrán las autorizaciones correspondientes de las autoridades respectivas.

Si personas que operan dentro del territorio aduanero nacional, adquieren estos vehículos, deberán pagar los impuestos correspondientes tanto de traspaso como de nacionalización, sin que se exima su pago, de conformidad con el párrafo anterior, por el transcurso del tiempo.

Debe entenderse que, si la persona que adquiere un vehículo de una empresa acogida al Régimen de Zona Franca goza de exenciones para tal adquisición, puede acogerse a ellas. (...)” (subrayado nuestro).

De ahí se deduce que la Ley de Régimen de Zonas Francas acoge la hipótesis de que las personas que operan dentro del territorio aduanero nacional, sea en Costa Rica, puedan adquirir los vehículos que ingresaron al país bajo la franquicia, para lo cual deberán pagar los impuestos correspondientes de traspaso y nacionalización, sin que el paso del tiempo exima de dicho pago. En vista de lo anterior, está claro que esa Ley permite y regula la hipótesis de traspaso de esos vehículos y los requisitos para ser desafectados del régimen, razón por la cual hay una autorización a su traspaso en cualquier momento cumpliendo esos requisitos. En el caso de prendas sin



desplazamiento, las mismas entonces no presentan ningún impedimento en el tanto el vehículo afectado sigue destinado al fin establecido en la zona franca. Este artículo debe de interpretarse en relación con el 18 inciso c) de dicho cuerpo normativo, que establece la posibilidad de que quienes estén sujetos al régimen de zonas francas puedan “*En general, ejecutar toda clase de actos necesarios para el establecimiento y operación de las Zonas Francas, siempre y cuando no contravengan las leyes costarricenses.*”. Entonces, el desplazamiento de la posesión de los bienes con prenda aduanera, a otras empresas que no sean del mismo régimen, constituiría un quebranto a la Ley, en el tanto el mismo se realice violando el artículo 20 del mencionado cuerpo normativo. De ahí nace la pregunta: ¿el contrato de prenda implica necesariamente una violación a dicho articulado? Para resolver este asunto, es importante hacer algunas distinciones. Una prenda con desplazamiento a un tercero fuera del régimen de Zona Franca violentaría esta normativa porque daría la posesión de un bien exonerado a un tercero, en el tanto no se haya desafectado el bien previamente. De igual manera, una prenda sin desplazamiento, violentaría este principio en el tanto el bien sea objeto de remate y adjudicación a un tercero, pero en el tanto en el procedimiento no se haya ordenado el pago previo de los impuestos, es decir se haya desafectado. En estos aspectos lleva la razón la Procuraduría en su dictamen.

Por otra parte, la inscripción de una prenda sin desplazamiento, como mera medida para garantizar un préstamo, haciendo la salvedad de que previo al remate debe de desafectarse el bien pagando los impuestos pendientes, estaría en plena armonía con el artículo 20 supra citado, en el sentido de que la garantía presenta una limitación, la cual es que no puede traspasarse el dominio ni la posesión del bien, sin que previamente se haya desafectado el mismo. Lo esencial del contrato prendario sin desplazamiento es precisamente que no hay un traslado del dominio ni de la posesión del bien, sino simplemente, que se establezca una prioridad al acreedor, prioridad frente a los demás acreedores, respecto del mismo bien por el monto de la garantía, y a la vez no esté por encima de la prenda legal del fisco sobre los impuestos exonerados. Una prenda puede inscribirse en segundo grado o en grado inferior para dar una garantía ulterior, sabiendo que previamente debe de asegurarse que existe un derecho preferente. En el caso de las prendas legales, como la que recae sobre los vehículos importados bajo el régimen de Zona Franca, tienen un rango superior



a las que se inscriban posteriormente, y este hecho debe quedar claramente publicitado, a efecto de evitar errores a terceros. En el tanto la prenda se inscriba publicitando que se trata de un bien en régimen de Zona Franca sobre el cual pesa con prelación una prenda legal, la cual debe de ser liquidada previo al traslado del dominio o la posesión del bien, no estaríamos ante una violación de la Ley, sino ante una interpretación armónica de los principios antes indicados. De ahí que el Registro de Bienes Muebles, en aras de cumplir uno de sus fines públicos que es inscribir documentos prendarios, debe de definir un mecanismo que adecúe dicha finalidad al ordenamiento jurídico. En especial para cumplir con lo establecido por el artículo 541 del Código de Comercio, en el sentido de que los bienes dados en prenda puedan ser gravados para garantizar otra deuda, siempre y cuando se advierta en el nuevo contrato los gravámenes anteriores, esto en relación con el artículo 581 de ese mismo cuerpo legal.

Al respecto debe de considerarse que el artículo 1 de la Ley 7210 define la Zona Franca como el área delimitada, sin población residente, en donde el Poder Ejecutivo autoriza el funcionamiento de empresas, que realicen inversiones nuevas en el país, bajo un esquema de incentivos y beneficios de índole fiscal. De este artículo se desprende que los bienes sujetos a dicho régimen deben de ser destinados exclusivamente a la manipulación, procesamiento, manufactura, producción, reparación y mantenimiento de bienes y prestación de servicios destinados a la exportación o reexportación. Igualmente, el artículo 46 de la Ley N° 7293 antes citada establece:

“Los bienes que gocen de cualquier exención, al incumplirse las condiciones de ella, responderán, directamente ante el Fisco, con carácter de prenda legal, por las obligaciones tributarias emergentes.

La prenda legal por adeudos tributarios de cualquier tipo tendrá preferencia sobre las restantes garantías que pesaran sobre los bienes respectivos.

En tratándose de exoneraciones subjetivas, no se concederán nuevas exoneraciones a su beneficiario, si no se satisficiera (sic) la obligación tributaria correspondiente.”



De ahí que queda claro que los bienes ingresados al país bajo las exenciones de Zona Franca están sujetos a una prenda aduanera, de forma que responden directa y preferentemente al fisco por tributos, multas y demás cargos que causen y que no hayan sido cubiertos total o parcialmente.

Al respecto, deben reconocerse expresamente los límites establecidos en la Ley General de Aduanas, que en su artículo 71 indica:

“Artículo 71.- Prenda aduanera

Con las mercancías se responderá directa y preferentemente al fisco por los tributos, las multas y los demás cargos que causen y que no hayan sido cubiertos total o parcialmente por el sujeto pasivo como resultado de su actuación dolosa, culposa o de mala fe. La autoridad aduanera debe retener o aprehender las mercancías previa orden judicial si esta acción implica un allanamiento domiciliario, de acuerdo con el ordenamiento vigente. La autoridad aduanera decretará la prenda aduanera mediante el procedimiento que establece el artículo 196 de esta ley. Ese procedimiento debe iniciarse dentro del plazo de prescripción para el cobro de la obligación tributaria aduanera.”

De este artículo queda claro que el deudor debe de cancelar los impuestos en caso de que quiera desafectar el bien, y darles otro destino al que origina y sostiene la exoneración.

Por todo lo anteriormente considerado, es que este Tribunal reconoce, que es legalmente posible el establecimiento de prendas sobre vehículos importados bajo las exoneraciones brindadas por el régimen de Zonas Francas, y que éstas se inscriban en el Registro de Bienes Muebles siempre y cuando se indique expresamente en la publicidad registral la existencia de una prenda legal con rango superior a la que se inscribe. En caso de que se constituya un contrato de prenda a favor de un tercero con desplazamiento se establece la obligación de desafectar el bien como condición para poder realizar ese desplazamiento de la posesión del bien. Asimismo, ante un cambio de titularidad, el adquirente previo a obtener el bien debe igualmente cancelar los impuestos



respectivos. Sin embargo, en el caso concreto bajo estudio, la prenda que se encuentra inscrita sobre el vehículo ZFE 461 contiene inexactitudes que imponen su inmovilización registral, según se expone a continuación, que impiden aplicar uno u otro criterio de los expuestos en este párrafo.

- 2. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE PRENDA PARA DETERMINAR SU INSCRIPCIÓN.** La gestión administrativa es un procedimiento que se desarrolla en el seno del Registro, con la finalidad de subsanar, en los casos en que sea posible, la inexactitud registral. Esto quedó ampliamente desarrollado en el Voto N° 0376-2006 dictado por este Tribunal a las diez horas treinta minutos del veintisiete de noviembre de dos mil seis, y que por la trascendencia de lo aquí discutido, deviene importante su transcripción puntual en lo que interesa. Así, dispuso el relacionado voto en lo conducente:

**“IV) LA INEXACTITUD REGISTRAL EN LA LEGISLACIÓN COSTARRICENSE.** No existe en nuestro ordenamiento jurídico registral una sistematización de las causas generadoras de inexactitud registral de los asientos y su modo de corrección. Comentando este concepto, nos señala la doctrina, lo siguiente: “Las causas que pueden generar una inexactitud registral pueden ser de **origen registral** o **extra registral**. Las registrales son las que provocan el error o la omisión en el asiento, en cambio, en la extra registral se incluyen las mutaciones sucedidas en el ámbito extra registral que aún no han tenido exteriorización en el registro” (ATILIO CORNEJO (Américo), “Derecho Registral”, Editorial ASTREA, 1ª Edición, Buenos Aires, 2001, p. 227).

No obstante, si confrontamos esta opinión doctrinaria con el artículo 92 del Reglamento del Registro Público, podemos discernir el tratamiento que nuestra legislación dio a la inexactitud registral y las diferentes hipótesis en que procede la gestión administrativa, como medio de subsanación, lo cual deben complementarse con la legislación civil vigente, como ha continuación se analiza:



**A) Existencia de un error registral:** El artículo 84 y siguientes del Reglamento del Registro Público, al que se ha hecho alusión, establece la posibilidad de que existan dos tipos de errores registrales: **a) error material:** Se configura cuando, sin intención, se escriben unas palabras por otras, se omite la expresión de alguna circunstancia formal de la inscripción, o se equivocan los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos; **b) error conceptual:** Se comete cuando el Registrador altere o varíe el sentido de los conceptos contenidos en el título que se registra, debido a una errónea calificación.

De lo dispuesto en esos numerales, vemos que los tipos de errores que se reconocen son muy específicos y limitados, y, consecuentemente, no regula todo tipo de situaciones, circunscribiéndose únicamente al error cometido por el Registrador en el ejercicio de sus funciones, sin considerar otras causales, cuya apreciación y distinción es importante, como de seguido se explica:

**Error gestado registralmente:** En el primer caso, la inexactitud proviene de **un error en el asiento** y no en el documento a que accede, o en otras palabras, existe un error u omisión en el asiento registral por diferir éste de la rogación que acompañó al documento, situación que provoca la práctica de una anotación o afectación al bien o derecho inscrito improcedente. Esta situación fue prevista expresamente en el artículo 454, párrafo 2) del Código Civil, 7 y 9 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, estableciéndose ahí la forma de practicar la corrección. Dispone, en lo conducente, el citado numeral 454 del Código Civil: “Si en alguna inscripción se omite expresar cualquiera de las circunstancias generales o especiales exigidas por la ley...podrá rectificarse en cualquier tiempo a solicitud del interesado; pero dicha rectificación no perjudica a tercero sino desde su fecha. Si por omisión de circunstancias o por oscuridad



o inexactitud al expresarlas, fuere inducido en error un tercero, el Registrador será responsable de los daños y perjuicios.”

**B) Modificación o cancelación de alguna información que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes.** Los asientos inexactos pueden ser rectificadas en la forma indicada, siempre que los terceros no se hayan apoyado en el Registro, por cuanto en este supuesto es menester que aquellos conozcan la inexactitud y se efectúe su corrección.

En efecto, puede ocurrir que existiendo un asiento inexacto, un tercero se apoye en esa información, presentándose así un conflicto evidente entre alguien que a raíz de la inexactitud puede verse privado o al menos perjudicado en su derecho, y otro que se ha apoyado en la información incorrecta, adquiriendo o pretendiendo adquirir un derecho con base a ella. Nuestra legislación, al igual que la mayoría de las legislaciones, adopta el sistema de no convalidación. En tal sentido, el artículo 456 del Código Civil dice que: “la inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley”. Es decir, que la inscripción no va a purgar los vicios que pueda tener el documento inscrito o en acto contenido. Los vicios subsisten con prescindencia de la inscripción. En estos casos, la gestión administrativa cabría a solicitud de parte interesada o en forma oficiosa por la Administración Registral, debiendo observarse el procedimiento dispuesto en los artículos 87, 88 y 97 del Reglamento del Registro Público que rezan:

Artículo 87: “...En caso de que la corrección del error cause algún perjuicio a terceros, el registrador deberá elaborar un informe, lo elevará a conocimiento de la Dirección, y ésta de oficio **podrá iniciar** una gestión administrativa.” Artículo 97: “De la nota de advertencia: se dará curso a la gestión que cumpla todos los requisitos, y se pondrá cuando así se determine, una nota de advertencia en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad únicamente”. Artículo 88: “Si en el caso del artículo 85 (hoy 87) anterior, existiera **oposición de algún interesado en la corrección del error**, la Dirección o la Subdirección, mediante resolución, ordenará poner **una nota de advertencia** en la inscripción, que **inmovilizará** la inscripción hasta tanto no se aclare el asunto en vía



judicial o las partes no lo autoricen. De igual forma se procederá **cuando la rectificación del error cause algún perjuicio.**” (Lo resaltado en negrilla no son del original)

Es importante hacer notar que este numeral 88 confunde los efectos de la “nota de advertencia” y “la inmovilización”, por lo que para entender correctamente la primera, debe armonizarse dicha disposición con lo dispuesto en el literal 97 del mismo Reglamento. **La nota de advertencia**, como se explicó, procede como medida cautelar, **para efectos de publicidad únicamente**, previa verificación de los requisitos de forma y fondo, para este supuesto que se analiza; es decir, la modificación o cancelación de alguna información que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes, cuando existiera oposición de algún interesado en la corrección del error y cuando la rectificación pueda causar algún perjuicio a terceros. Además, la norma nos indica que su cancelación puede provenir de la jurisdicción ordinaria como tal, al término de un proceso o por solicitud de las partes, aunque también puede decretarse por la misma Administración Registral o por este Tribunal Registral Administrativo, en tanto Superior Jerárquico Impropio. La medida tiene importantes efectos prácticos, puesto que las personas que presenten documentos al Registro con posterioridad de la práctica de la nota de advertencia, no pueden invocar la calidad de terceros registrales para beneficiarse de la fe pública registral.

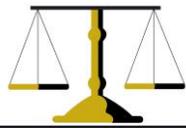
El numeral 140 inciso 8) de la Carta Magna dispone como deber del Poder Ejecutivo: "Vigilar el buen funcionamiento de los servicios y dependencias administrativas". Coincidente con este deber, el artículo 97 reglamentario autoriza el acto de advertencia. Resulta improcedente, como ya se indicó, aseverar que se trata técnicamente de una limitación a la propiedad. Esta medida cautelar es una técnica para proteger la propiedad, evitando la publicidad registral de un asiento que por sus antecedentes, sería eventualmente declarado nulo en la jurisdicción respectiva.



**La inmovilización**, por su parte, tiene un uso más restringido y específico, pues su propósito -a falta o imposibilidad de un arreglo en vía administrativa- es la paralización del asiento registral, en espera de un acuerdo entre las partes, o de una resolución judicial sobre la validez de la inscripción registral, enervamiento justificado por la existencia de un error u omisión que pueda acarrear la nulidad del asiento, pero que debe haber sido causado, exclusiva y necesariamente, por el mismo Registro. (Ver entre otros, el Voto de este Tribunal No 307-2006 de 15:20 horas del 29 de setiembre del 2006).”

Visto el contrato prendario que consta de folios del 3 al 18, se determina que el mismo no establece en ninguna cláusula el reconocimiento de la prenda legal y las limitaciones establecidas en el artículo 20 de la Ley de Régimen de Zonas Francas, y define sin limitación alguna que, a folio 10: *“El Deudor declara que sobre la prenda impuesta en este contrato no existen otros gravámenes y que el bien dado en garantía es propiedad exclusiva de...”*, declaración que es incompatible con la prenda aduanera que pesa sobre el bien indicado y el régimen especial en el cual se encuentra inscrito. Además, en dicho folio se lee *“...la Acreedora podrá vender en pública subasta los bienes aquí pignorados, por medio de un corredor jurado de su elección...”*, sin hacer alusión a que previamente debe de cancelarse la prenda legal que pesa sobre el bien y desafectarlo del régimen de Zona Franca, situación que es incompatible con la normativa que se ha venido desarrollando en la presente resolución.

Conforme a lo expuesto, la escritura número 173 otorgada ante los notarios públicos Fabio Trujillo Hering y Laura Carvajal Ramírez adolece de un error en su constitución que debió ser indicado por el registrador al momento de calificar el documento, ya que sin su subsanación no procedía su inscripción. El registrador debió suspender [artículo 24 del Reglamento de Organización del Registro Público de la Propiedad Mueble N° 26883-J], su calificación para permitir al otorgante aclarar o corregir el defecto y poder continuar con el trámite de inscripción respectivo. Al no ser señalado dicho defecto en la etapa de calificación del documento e inscribir el mismo, la publicidad registral se ve violentada, con lo cual se afectan asimismo los principios de seguridad



y fe pública registral, siendo inminente de acuerdo a las diferencias entre la inexactitud de origen registral o extra registral y su forma de saneamiento, la procedencia de la cautelar de inmovilización. Es por ello que procede confirmar la resolución apelada.

Por otra parte, el Registro debe definir un mecanismo donde pueda cumplir su función pública de inscribir contratos prendarios, para así facilitar el crédito, como un elemento fundamental del desarrollo empresarial, en términos que sean compatibles con la normativa antes indicada, de forma que dichos contratos expresamente reconozcan y publiciten la existencia de una prenda aduanera de carácter legal, y que todo traspaso o cambio de posesión realizado en ejecución de la prenda debe cumplir los requisitos establecidos en los artículos 20 y 24 de la Ley de Régimen de Zona Franca y los indicados en la legislación tributaria antes analizada.

Por lo que, según lo expuesto, lo que corresponde en derecho es mantener la marginal de inmovilización sobre el asiento de inscripción del vehículo placa ZFE-461 según lo dispuesto por el **a quo**, y declarar sin lugar el recurso de apelación aquí conocido, y por ende confirmar la resolución final venida en alzada.

**SEXTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA ADMINISTRATIVA.** Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, N° 8039, y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara sin lugar el recurso de apelación planteado por el Licenciado Manfred Sáenz Montero representando a la empresa Scotiabank de Costa Rica S.A., en contra la resolución final dictada por el Registro de Bienes Muebles a las once



horas del seis de junio de dos mil catorce, la cual se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo.  
**NOTIFÍQUESE.**

*Norma Ureña Boza*

*Pedro Daniel Suárez Baltodano*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Kattia Mora Cordero*

*Guadalupe Ortiz Mora*



**DESCRIPTORES:**

- Errores registrales muebles
- Inmovilización del asiento registral