



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente N°: 2009-0536-TRA-BM-785-13

Gestión Administrativa

HACIENDA EL RECREO S.A. y COMPAÑÍA AGROPECUARIA LA PRADERA S.A.

Registro Público de la Propiedad de Bienes Muebles (Expediente de origen N° 04-2009)

Prendas

VOTO N° 562-2014

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas con treinta minutos del día diecisiete de julio del dos mil catorce.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por el Licenciado **Ovidio Pacheco Salazar**, mayor, casado, abogado, titular de la cédula de identidad número tres-ciento cincuenta y seis-cuatrocientos sesenta y ocho, en la condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de las empresas **HACIENDA EL RECREO SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula persona jurídica número tres-ciento uno-cero veintiséis mil cuatrocientos setenta y **COMPAÑÍA AGROPECUARIA LA PRADERA SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-cero sesenta y dos mil doscientos sesenta y siete, ambas con domicilio en la ciudad de Turrialba, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad Mueble a las once horas del cuatro de noviembre de dos mil trece.

RESULTANDO

I. Que por escrito presentado ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Muebles el ocho de enero del dos mil nueve, el Licenciado Ovidio Pacheco Salazar, en representación de las empresas **HACIENDA EL RECREO SOCIEDAD ANÓNIMA** y **COMPAÑÍA AGROPECUARIA LA PRADERA SOCIEDAD ANÓNIMA**, formuló una *Gestión*



Administrativa, en la que informa sobre un error cometido por el Registro Público de la Propiedad Mueble, en lo relativo al monto del contrato prendario inscrito sobre el automotor placa CL 223660, al momento de ser publicitado el mismo por parte del Registro.

II. Que mediante resolución dictada a las once horas del doce de enero del dos mil nueve, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Muebles dispuso de manera interlocutoria que se practicara una *nota de advertencia* al margen de la prenda sobre el automotor placas CL-223660, la cual se inscribe bajo el tomo 2009 asiento 013218.

III. Que dentro del plazo conferido al efecto, mediante escrito presentado ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Muebles el cinco de febrero del 2009, la sociedad BANCA PROMÉRICA SOCIEDAD ANÓNIMA, acreedora de la prenda inscrita en primer grado aduce, que el Registro cometió un error al publicitar información que no se apegaba al documento suscrito entre las partes, induciendo a error a eventuales terceros, y por ende deberá responder de conformidad a lo que dispone el ordenamiento jurídico por las contingencias, daños y perjuicios que ello pudiera ocasionar. Asimismo, solicita sea modificada la información registral a efectos que se corrija el monto del contrato sobre el automotor placa CL-223660.

IV. Que mediante resolución final dictada a las nueve horas del trece de abril del dos mil nueve, el Registro Público de la Propiedad Mueble dispuso: ***“POR TANTO / [...] 1. Mediante el movimiento registral denominado MODIFICACION DE DATOS GENERALES DEL GRAVAMEN, inscrito al tomo 2008, asiento 02304, rectificar el monto del contrato prendario inscrito para que en sustitución de quinientos cuarenta y ocho dólares (\$548.00) se inscriba treinta mil dólares (\$30.000.00), según consta en el título presentado. 2. Practicar una MARGINAL DE INMOVILIZACIÓN al margen del asiento de inscripción del referido vehículo. 3. Se declara sin lugar la petición del señor Mario Ramón Castillo Lara, cédula de identidad 2-330-140, representante de Banca Promérica S.A., tendiente a que se levante la nota de advertencia inscrita al tomo 2009, asiento 013218, por las razones de hecho y de derecho indicadas. 4. Por carecer esta Dirección de competencia legal para conocer y***



resolver específicamente las pretensiones económicas detalladas en la petitoria por el señor OVIDIO Pacheco Salazar, cédula de identidad 3-156-468, en representación de las sociedades HACIENDA EL RECREO, S.A. y COMPAÑÍA AGROPECUARIA LA PRADERA, S.A., [...] lo que procede es remitir las presentes diligencias a la Junta Administrativa del Registro Nacional para lo que en derecho corresponda [...]”.

V. Que inconforme con lo resuelto en la resolución supracitada, mediante escritos presentados ante el Registro Público de la Propiedad Mueble el catorce y el dieciséis, ambos de abril del dos mil nueve, por su orden, el Licenciado Ovidio Pacheco Salazar, en representación de las empresas **HACIENDA EL RECREO, S.A.** y **COMPAÑÍA AGROPECUARIA LA PRADERA, S.A.**, y el señor Mario Ramón Castillo, en representación de **BANCA PROMÉRICA S.A.**, interpusieron recursos de revocatoria con apelación en subsidio.

VI. Que el Tribunal Registral Administrativo mediante el Voto 1161-2009 de las diez horas con treinta minutos del dieciséis de setiembre de dos mil nueve, resolvió **“POR TANTO / [...] se declara *sin lugar* el recurso de apelación interpuesto por el señor Mario Ramón Castillo Lara, en la condición de Gerente General con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad **BANCA PROMÉRICA SOCIEDAD ANÓNIMA**, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad Mueble a las nueve horas del trece de abril del dos mil nueve. Se **declara con lugar** el recurso de apelación interpuesto por el Licenciado Ovidio Pacheco Salazar, en la condición de Vicepresidente y Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, por su orden, de **HACIENDA EL RECREO SOCIEDAD ANÓNIMA** y **COMPAÑÍA AGROPECUARIA LA PRADERA SOCIEDAD ANÓNIMA**, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad Mueble a las nueve horas del trece de abril del dos mil nueve, la que en este acto se **revoca parcialmente** en lo concerniente al epígrafe 1) del “POR TANTO” de la resolución impugnada, que es “ *mediante el movimiento registral denominado MODIFICACIÓN DE DATOS GENERALES DEL GRAVAMEN, inscrito al tomo 2008, asiento 020304, rectificar el monto del contrato prendario inscrito para que en sustitución de***



*quinientos cuarenta y ocho dólares (\$548.00) se inscriba treinta mil dólares (\$ 30.000.00), según consta en el título presentado al Registro”, por cuanto dicha modificación afecta los derechos subjetivos de las empresas **HACIENDA EL RECREO SOCIEDAD ANÓNIMA** y **COMPAÑÍA AGROPECUARIA LA PRADERA SOCIEDAD ANÓNIMA**, y se **confirma** con respecto al resto de los epígrafes de la resolución indicada anteriormente. 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.-**NOTIFIQUESE**”*

VII. Que mediante escrito de fecha 22 de Octubre del 2013 presentado ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Muebles, nuevamente el Licenciado Ovidio Pacheco Salazar, de calidades y en su condición en autos conocidas, formula otra Gestión Administrativa en la que indica que el Juzgado Primero Especializado de Cobro del Primer Circuito Judicial de San José procedió a rematar el vehículo CL-223660, soportando la nota de advertencia y la inmovilización que constaban en el vehículo, resolución que fue anulada posteriormente por el Tribunal Primero Civil, argumentando que por soportar el vehículo la nota de advertencia e inmovilización el vehículo no podía ser rematado. Posterior a esto la registradora procedió a cancelar la nota de advertencia y la orden de inmovilización, lo cual no debió haberse realizado y en virtud de esto se traspaso el vehículo por parte de la adjudicataria BANCA PROMERICA S.A. a una tercera persona. El gestionante indica que nuevamente se perjudico a sus representadas, debiéndose por parte de la registradora cancelar la presentación del documento o al menos apuntar el defecto que el vehículo soportaba la nota de advertencia y la inmovilización, por lo que en razón de lo anterior solicita nuevamente se inmovilice el vehículo CL 223660 y se testimonien piezas para que el Ministerio Público sienta las responsabilidades pertinentes.

VIII. Que mediante resolución dictada a las once horas del cuatro de noviembre de dos mil trece, el Registro Público de la Propiedad Mueble resolvió que no es procedente la solicitud para inmovilizar nuevamente el automotor, ni enviar al Ministerio Público denuncia alguna, por lo que el Licenciado Pacheco Salazar apela al citada resolución y por esta razón conoce



este Tribunal.

IX. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

Redacta el Juez Suárez Baltodano; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. A falta de un elenco de hechos probados en la resolución venida en alzada, este Tribunal enlista como hechos con tal carácter, relevante para lo que debe ser resuelto, los siguientes:

1.- Que mediante testimonio de escritura número setenta y uno, del protocolo del notario Siumin Vargas Jimenez, realizado en connotariado con el notario Ellyn María Ramírez Quesada, se protocolizaron piezas del remate realizado a las nueve horas treinta minutos del dos de febrero del dos mil diez, en el Juzgado Primero Especializado de Cobro Judicial de San José, Expediente 08-026637-1044 CJ, referido al proceso de Ejecución Prendaria del **BANCO PROMERICA DE COSTA RICA** contra **ADRIAN VARGAS OBANDO** y que fuera presentado bajo el Tomo 2012 Asiento 299727, adjudicándose al citado banco el vehículo placas CL 223660, pero soportando inmovilización al tomo 2010, asiento 00034851, y nota de advertencia al tomo 2009, asiento 00013218 y ordenando la cancelación de los documentos inscritos al tomo 2008, asiento 00020304 y al tomo 800, asiento 00011989 (Folios 221 al 229).

2.- Que según resolución de la Dirección del Registro de la Propiedad Mueble, de las diez horas del once de octubre del dos mil doce, se ordenó la cancelación de la nota de advertencia inscrita al tomo 2009, asiento 13218 y la inmovilización inscrita al tomo 2010, asiento 34851, (Folios 211 al 214).



3.- Que mediante resolución del Tribunal Primero Civil N°631-1C, de las ocho horas treinta minutos del catorce de agosto de dos mil trece, se anula la resolución del Juez de primera instancia, que aprobó el remate celebrado a las 9:30 horas del 2 de febrero de 2010 (Folios 236 al 238).

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen hechos de interés para lo que debe ser resuelto, que tengan el carácter de no probados.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El Registro Público de la Propiedad Mueble, mediante resolución dictada a las once horas del cuatro de noviembre del dos mil trece, argumentó que las medidas cautelares fueron dictadas con ocasión del proceso administrativo instruido en el expediente 04-2009, lo que faculta a dicha Dirección a ordenar su levantamiento, una vez resuelto el asunto en sede judicial y de mantenerlas, se continuaría dando publicidad acerca de un posible hecho irregular sobre ese bien mueble, el cual fue regulado con la inscripción de la protocolización del remate. Asimismo, con respecto a que el Tribunal Superior Primero Civil de San José anuló el remate, indicando que por soportar el vehículo la nota de advertencia e inmovilización, éste no podía ser rematado, argumenta el Registro que la inscripción de un documento no convalida posibles motivos de invalidez que contenga y que escapen a la calificación del Registrador, debiendo ser ventilados lo alegatos expuestos por el señor Pacheco Salazar ante la autoridad judicial, única competente para resolver sobre ellos y ordenar si así lo considera las medidas cautelares que estime pertinentes. Asimismo por no encontrar esa Dirección anomalías en el proceso de inscripción de los documentos registrados bajo el tomo 2012 asientos 299727 y 338482, no es procedente la solicitud para inmovilizar nuevamente el automotor ni enviar al Ministerio Público denuncia alguna.

Por su parte la representación de las empresas **HACIENDA EL RECREO SOCIEDAD ANÓNIMA** y **COMPANÍA AGROPECUARIA LA PRADERA SOCIEDAD ANÓNIMA**, el Licenciado Ovidio Pacheco Salazar inicia argumentando en el escrito de apelación, que el



expediente 04-2009 es un expediente al que no se debieron acumular estas diligencias, debido a que aquel expediente se originó de un error registral y las presentes diligencias se refieren a otro error registral, por lo que considera que no se deben acumular. Agrega que fue por la resolución que impugna, que se entera que fue la Dirección de Bienes Muebles y no la Registradora, la que ordenó cancelar la nota de advertencia y la orden de inmovilización, lo que no podía ser así y al ser sus representadas partes en el expediente 04-2009, al momento de Banca Promerica S.A. solicitar el levantamiento de las dos anotaciones, se le debió haber dado audiencia sobre la esto y desde luego se hubiera opuesto al levantamiento.

Continúa el Licenciado Pacheco Salazar narrando los hechos del presente expediente y dentro de los cuales destaca que el Tribunal Superior Primero Civil de San José procedió a anular el remate prendario argumentando que el vehículo no podía rematarse, porque soportaba la nota de advertencia y la inmovilización registral, lo que impide cualquier movimiento registral ulterior, de forma tal que no podía cancelarlas ni tampoco podía inscribir remate alguno. En todo caso, de hacerlo, debía realizarlo tal y como lo ordenaba el juzgado de cobro, soportando la nota de advertencia y la inmovilización registral. Menciona que la resolución que impugnada es contradictoria por cuanto citan el Voto 2000-10991 de la Sala Constitucional, que indica que la gestión planteada por un Juez es un mandamiento que el Registro está obligado a acatar, de forma tal, que actuar de diferente manera, podría significar dejar sin efecto lo ordenado por el juez.

Además, indica también, que los notarios que protocolizaron el remate dieron fe que los autos estaban firmes, lo cual no era cierto, por lo que en su perjuicio, el Registro no solo inscribe un remate que fue anulado, sino que canceló la nota de advertencia e inmovilización que soportaba el vehículo, incurriendo la Dirección en craso error, al ordenar cancelarlas sin orden judicial alguna, en contrario a lo ordenado por la autoridad judicial que aprobó el remate soportando ambas restricciones. De tal forma que al cancelarse las restricciones, de inmediato, la remataria vendió el vehículo y por segunda vez el Registro afecta los intereses económicos de sus representadas.



Por último, recalca el recurrente, que independientemente de que el remate fuera o no declarado nulo, lo cual no tenía porque saberlo el Registro, el remate nunca debió inscribirse y la nota de advertencia y la inmovilización nunca debieron cancelarse, porque la única resolución judicial que se refiere a ellas ordenó mantenerlas, por lo que solicita nuevamente se inmovilice el vehículo para que sus representadas puedan llevar el asunto a la vía judicial y el automotor no siga de mano en mano en perjuicio de sus representadas, y solicita restituir las cosas a su estado anterior.

Por otra parte, mediante escrito recibido ante este Tribunal de parte de la señora Vilma Maria Muñoz Rodríguez, cédula cuatro- ciento setenta y uno- trescientos trece, última adquirente del vehículo que le fue traspasado por el Banco adjudicatario, manifiesta que la resolución impugnada protege sus intereses registrales, toda vez que permitió la adquisición del vehículo por parte de su persona libre de todo gravamen cuando lo adquiere libre de anotaciones, gravámenes e infracciones y/o colisiones, bajo el amparo de la buena fe registral, por lo que alega en ese sentido un derecho adquirido sobre su vehículo que se consolidó al momento en que se perfeccionó la venta y la misma fue inscrita, por lo que le causa suma preocupación el desarrollo de este proceso, en el sentido de que al vehículo se le imponga alguna restricción que viole su derecho de propiedad, reservándose el derecho de entablar las acciones legales que sean necesarias en torno a este conflicto del cual no tenía conocimiento.

De igual forma, el representante del Banco Promerica de Costa Rica Sociedad Anónima interpone agravios ante este Tribunal refiriéndose al caso, e indica que a su representada le asiste no sólo el derecho de perseguir el bien mueble, en su momento dado en prenda por una obligación pecuniaria, sino de inscribir el mismo como de su propiedad registral, después de un dictado de resolución en sede jurisdiccional; siendo claro que una vez adjudicado en remate, el bien correspondía el levantamiento de las advertencias administrativas e inmovilizaciones que sobre el vehículo constarán.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. Con relación al trámite registral de los mandamientos judiciales, ya este Tribunal Registral Administrativo en reiteradas resoluciones, dentro de ellas



el Voto No. 339-2007, de las doce horas del quince de noviembre de 2007, expresó:

*“(…) II. **Sobre los mandamientos judiciales.** La función calificadoradora del Registro demanda que antes de procederse a la inscripción de un documento, el Registrador deba realizar un examen destinado a verificar que constituya un título válido, perfecto y registrable.*

*Ahora bien, los **mandamientos** expedidos por una autoridad judicial competente, poseen ciertas particularidades que limitan las atribuciones de los funcionarios encargados de realizar su examen, por cuanto éstos se han definido como: “[...] Las órdenes que por los jueces o tribunales se dirigen a los registradores, a fin de que libren testimonios o certificaciones, o practiquen alguna diligencia judicial relacionada con el Registro de la Propiedad, con los bienes inmuebles y derechos reales inscritos o inscribibles [...]. 2. De anotaciones preventivas. Toda anotación preventiva que haya de hacerse por providencia judicial se verificará en virtud de la presentación en el registro de mandamiento de juez o tribunal, en que se haya dictado y su fecha. El mandamiento será siempre expedido por el juez o tribunal en cuyo término jurisdiccional radique el Registro donde deba tomarse la anotación preventiva, al que exhortarán con tal objeto los demás jueces o tribunales [...]” (CABANELLAS Guillermo, *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*, Tomo V, Editorial Heliasta, Buenos Aires, Argentina, 27° Edición, Año 2001, pág. 280), por lo que el tratamiento registral de los mandamientos judiciales presenta ciertas particularidades que limitan, de algún modo, las atribuciones de los Registradores respecto a su calificación.*

En efecto, el punto jurídico que se ha ventilado en esta oportunidad, se refiere a un tema que desde ya muy vieja data quedó definido, pues muy claramente a partir de una sentencia dictada en 1980 por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, y más recientemente como resultado de varios pronunciamientos emitidos por la Sala Constitucional, que este Tribunal debe acatar por su carácter vinculante, se tiene que el pedimento de un juez del Poder Judicial al Registro Público, para que anote al margen de una finca la existencia de una demanda o un decreto de embargo, no constituye ni un exhorto ni un suplicatorio, sino un



“mandamiento”, es decir, una orden judicial que el Registro está obligado a acatar de manera ineludible. (...)”

Dentro de los pronunciamientos de la Sala Constitucional, que relaciona el Voto transcrito, tenemos que en el **Voto No. 2000-10991**, de las 15:22 horas del 12 de diciembre de 2000, esa Sala, por mayoría, se pronunció en los siguientes términos:

“[...] Es decir, que las actuaciones de este tipo fueron concebidas por el legislador como mecanismos para el aseguramiento de los derechos en discusión dentro de un determinado proceso judicial, a fin de evitar que diversas circunstancias llevaran a hacer ilusorio el resultado del juicio. En ese contexto, es dable afirmar que la gestión planteada por un juez del Poder Judicial ante el Registro Público de la Propiedad para que anote al margen de una finca la existencia de una demanda, no constituye un exhorto ni un suplicatorio, sino –como dice el mismo numeral 282 citado– un mandamiento, es decir, una orden judicial que el Registro está obligado a acatar, pues en estos casos actúa como mero auxiliar de la Justicia, según los términos del artículo 140 inciso 9) de la Constitución Política. Actuar de diferente manera, podría significar dejar sin efecto lo ordenado por el juez, afectando o poniendo en grave peligro el derecho de todo ciudadano a ser reparado en los daños recibidos y a obtener justicia pronta y cumplida (artículo 41 constitucional y 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos). Así, como premisa para el análisis del caso concreto, debe partirse de que la función del Registro Público de la Propiedad Inmueble, a la hora de recibir un mandamiento de anotación de demanda judicial, debe limitarse a efectuar la debida anotación o inscripción del documento (según corresponda) y a informar al juez en caso de detectar en el mandamiento aspectos contradictorios o erróneos, para que sea el órgano jurisdiccional respectivo el que dicte las órdenes correspondientes. Cualquier otra disposición aplicable a la inscripción de instrumentos públicos en general debe ser ponderada con las anteriores consideraciones, cuando se trata de órdenes jurisdiccionales. [...]” (Los subrayados no son del original).

Resulta claro entonces, que los Registradores sí deben calificar los mandamientos judiciales,



pero no dentro de las facultades calificadoras previstas dentro del Marco de Calificación Registral establecido en los artículos 34 y 43 del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo N° 26771-J, del 18 de febrero de 1998) y 27 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en Registro Público, ya que los eventuales defectos que éstos pudieren presentar no pueden conllevar a la denegación o a la suspensión de su inscripción o anotación, sino tan sólo a informar a la autoridad jurisdiccional correspondiente sobre aspectos contradictorios o erróneos que detecte, para lo que tenga el juez a bien resolver, no teniendo el Registro ninguna otra responsabilidad o atribución más que las de ejecutar la inscripción o anotación que se le “mandó” a hacer, y a confeccionar el citado informe si acaso corresponde.

A mayor abundamiento, en el artículo 475 del Código Civil se dispone que la anotación de embargo es provisional y sólo podrán ser canceladas por el Registro cuando se ha dejado transcurrir los términos establecidos por la ley, que en este caso es de 10 años, o “*[...] en virtud de mandamiento de desembargo o de sentencia ejecutoriada que absuelva de la demanda o la declare definitivamente desierta. [...]*”

Es por ello que, no corresponde a esa Autoridad Registral la cancelación oficiosa de un mandamiento judicial, salvo cuando se presentan los preceptos establecidos en el artículo 475 mencionado, siendo su obligación darle publicidad en el asiento registral respectivo e informar a la autoridad jurisdiccional competente, a efecto de que mediante un nuevo mandamiento ordene lo que corresponda.

Realizado un análisis de la situación que motiva las presentes diligencias, este Tribunal concluye que no debió la Dirección del Registro de la Propiedad Mueble haber cancelado la de nota advertencia e inmovilización que constaban en el vehículo objeto de estas diligencias, en razón de que si bien es cierto el Juzgado Primero Especializado de Cobro Judicial de San José, mediante expediente 08-026637-1044 CJ, ordenó el remate del vehículo placas CL-223660, este se realizó soportando la inmovilización al tomo 2010 asiento 00034851 y la nota de advertencia al tomo 2009 asiento 00013218, cancelando únicamente los documentos relativos al remate, sea la prenda y las anotaciones de la demanda omitiendo pronunciarse



sobre los otros. De ahí que siendo inconsistente el remate con la inmovilización, el citado Registro debió de haberse limitado a cancelar los documentos y hacer la inscripción ordenada y preguntar al Juez Civil de Primera Instancia, respecto a la inconsistencia referida a la prenda de segundo grado y a la orden de inmovilización en lugar de cancelarlos, aunque dicha cancelación se hubiera realizado posteriormente, debido a solicitud del acreedor prendario de primer grado del Banco de Promerica de Costa Rica S.A. al hacerse adjudicatario del bien, si así lo hubiese decidido el juez.

Si bien es cierto el Registro de la Propiedad Mueble no podía conocer, que en un futuro la resolución que ordenaba el remate del vehículo placa CL 223660 sería anulada, según resolución N° 631-1C dictada por el Tribunal Primero Civil N° 631-1C, a las ocho horas treinta minutos del catorce de agosto de dos mil trece, si debió el mencionado registro de abstenerse de efectuar algún movimiento registral sobre el bien objeto de discusión, sin que exista orden judicial de levantamiento. Esto más aún porque, tal como lo cita la resolución del Tribunal Primero Civil, que se tiene como un hecho demostrado relevante para el dictado de esta resolución: *“En estas condiciones y mientras subsista la indicada inmovilización registral, resulta inviable la realización de ventas públicas o privadas del bien”*.

Por lo expuesto, el Registro estaba obligado a mantener la nota de advertencia e inmovilización ordenada inicialmente, en razón de un error registral y confirmada mediante el Voto 1161-2009 de las diez horas con treinta minutos del dieciséis de setiembre de dos mil nueve; inmovilización que fuera ratificada por el Juzgado Primero Especializado de Cobro Judicial de San José de una forma tácita al efectuar el remate pero manteniendo la inmovilización y nota de advertencia, por lo que por esta circunstancia, carece el Registro de la Propiedad Mueble de competencia para obviar esa orden, en virtud del Marco de Calificación Registral, la Fe Pública Notarial y el Principio de Legalidad.

Pero además, no toda la responsabilidad recae sobre el Registro, ya que esa Dirección Registral inscribió el remate ordenado por el Juzgado Primero Especializado de Cobro Judicial de San José, en donde los notarios otorgantes de la escritura número 71, Siumin Vargas



Jiménez y Ellyn María Ramírez Quesada, dieron fe de que las resoluciones estaban firmes, entre ellas la dictada por el Juzgado dicho a las 13 horas y 11 minutos del 14 de mayo de 2012, donde se aprobó el remate del vehículo, la que posteriormente fue anulada por el Tribunal Primero Civil.

Al haberse anulado esa resolución, el estado cautelar del vehículo vuelve a su origen, publicitando la medida de inmovilización, máxime que ahora existe un tercero quien adquirió el vehículo del adjudicatario del fallido remate.

Asimismo conforme al artículo 150 del Código Notarial, deberá el Registro de Bienes Muebles valorar la posibilidad de denunciar ante la Dirección Nacional de Notariado a los Notarios Públicos Siumin Vargas Jiménez y Ellyn María Ramírez Quesada, por haber violentado el artículo 31 de ese cuerpo normativo.

Así las cosas, este Tribunal accede a lo solicitado por las empresas recurrentes, y se declara con lugar el recurso de apelación promovido por el Licenciado **Ovidio Pacheco Salazar**, en representación de las empresas **HACIENDA EL RECREO SOCIEDAD ANÓNIMA**, y **COMPAÑÍA AGROPECUARIA LA PRADERA SOCIEDAD ANÓNIMA** en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad Mueble a las once horas del cuatro de noviembre de dos mil trece, la cual en este acto se revoca a efectos de que el registro proceda a la inmovilización del vehículo CL 223660.

QUINTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA 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, y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 30 de mayo de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y de doctrina que anteceden se declara **CON LUGAR** el recurso de apelación interpuesto por el Licenciado Ovidio Pacheco



Salazar, en la condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de las empresas **HACIENDA EL RECREO SOCIEDAD ANÓNIMA y COMPAÑÍA AGROPECUARIA LA PRADERA SOCIEDAD ANÓNIMA**, en contra de la resolución dictada por Registro Público de la Propiedad Mueble a las once horas del cuatro de noviembre de dos mil trece, la que en este acto se revoca a efectos de que el registro proceda a la inmovilización del vehículo CL 223660. Conforme al artículo 150 del Código Notarial, deberá el Registro valorar la posibilidad de denunciar ante la Dirección Nacional de Notariado a los Notarios Públicos Siumin Vargas Jiménez y Ellyn María Ramírez Quesada, por haber incurrido en violación del artículo 31 de ese cuerpo normativo. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copias de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina para lo de su cargo.- **NOTÍFIQUESE.-**

Roberto Arguedas Pérez

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



DESCRIPTORES:

ERRORES REGISTRALES

TE: GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: PROCEDIMIENTOS REGISTRALES

TR: ERRORES REGISTRALES MUEBLES

TNR: 00.55.55

ERRORES REGISTRALES MUEBLES

TE: INMOVILIZACIÓN DEL ASIENTO REGISTRAL

TG: PROCEDIMIENTOS REGISTRALES MUEBLES

TR: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.65.25