

## RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente No. 2012-0184-TRA-BM

Gestión administrativa

**Ricardo Elías Solís Soto Víctor Manuel Rojas Aguilar, Apelante**

**Registro Público de la Propiedad Mueble (Expediente de Origen No. 245-2011)**

**Vehículos**

## **VOTO No. 0132-2013**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las trece horas con cuarenta minutos del doce de febrero del dos mil trece.

Conoce este Tribunal el presente expediente en virtud del recurso de apelación interpuesto por el señor **Ricardo Elías Solís Soto**, mayor, casado una vez, Administrador, vecino de San José, titular de la cédula de identidad número 1-0427-0536, quien actúa en su condición personal; y en virtud del recurso de apelación interpuesto por el Licenciado **Víctor Manuel Rojas Aguilar**, mayor, casado, Abogado, vecino de Moravia, titular de la cédula de identidad número 1-0762-0536, quien actúa en su condición de Notario Autorizante, contra la resolución final dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad Mueble, a las doce horas del seis de febrero de dos mil doce.

## **RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que en fecha tres de noviembre de dos mil once, la señora **Leda Patricia Moya Calderón**, mayor, casada una vez, Comerciante, vecina de San José, titular de la cédula de identidad número 1-0748-0215, solicitó la inmovilización del vehículo placas Nos. 596341, en virtud de que dicho vehículo de su propiedad fue vendido por el señor Ricardo Elías Solís

Soto en representación suya, mediante escritura No. 242-6, otorgada ante el Notario Víctor Manuel Rojas Aguilar, en fecha 21 de octubre de 2011, documento que ocupó las citas de presentación Tomo 2011 Asiento 321953, en fecha 2 de noviembre de 2011, a pesar de haberse revocado el Poder Especial a favor del señor Solís Soto, mediante la escritura No. 333, visible al folio 127 frente del Tomo 54 del Protocolo del Notario Augusto Porras Anchía, otorgada en fecha 20 de setiembre de 2011.

**SEGUNDO.** Que la Asesoría Legal de la Dirección del Registro Público de la Propiedad Mueble, a las trece horas del ocho de noviembre de dos mil once, dictó resolución previo a resolver por el fondo la presente gestión administrativa oficiosa, en garantía del principio de legalidad, publicidad y seguridad jurídica que informa al procedimiento registral, por lo que, de conformidad con el artículo 129 del Reglamento de Organización del Registro Público de la Propiedad Mueble, en el cual se ordena practicar una nota de advertencia sobre el automotor placas números 596341.

**TERCERO.** Que por escrito presentado en fecha once de enero de dos mil doce, el Licenciado Víctor Manuel Rojas Aguilar, contesta la audiencia de Reglamento conferida por el Registro, solicitando se levante la nota de advertencia administrativa consigna citada supra.

**CUARTO.** Que mediante resolución final de las doce horas del seis de febrero de dos mil doce, la Dirección del Registro Público de la Propiedad Mueble, ordenó la inmovilización sobre el vehículo referido, hasta tanto el asunto sea resuelto en sede judicial o bien las partes en forma conjunta soliciten el levantamiento.

**QUINTO.** Que mediante escritos de fecha 16 de febrero de dos mil doce los señores Ricardo Elías Solís Soto y Víctor Manuel Rojas Aguilar, en su condición supracitada, interpusieron en escritos separados con igual fundamento, recurso de apelación en contra de la resolución final antes referida.

**SEXTO.** 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, la invalidez o la nulidad 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 la Jueza Ureña Boza, y**

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal tiene como hechos con tal carácter los siguientes:

1. Que mediante escritura No. 17, otorgada ante los **Notarios Mariselle Verdesia Meneses y Luis Alberto Pereira Brenes**, a las 14 horas con 53 minutos del 11 de marzo de 2009, la señora **Leda Patricia Moya Calderón**, otorgó Poder Especial al señor **Ricardo Elías Solís Soto**, suficiente amplio e irrevocable y por tiempo indefinido, al segundo compareciente para que en su nombre comparezca ante Notario Público a fin de otorgar la escritura de venta para si mismo o para un tercero del vehículo placas números 596341. (Ver folios 7 y 8)
2. Que mediante escritura No. 333, otorgada ante el **Notario Augusto Porras Anchía**, a las 14 horas del 20 de setiembre de 2011, la señora **Leda Patricia Moya Calderón**, **revocó y dejó sin lugar ni efecto** a partir de dicha fecha el poder especial otorgado a favor del señor **Ricardo Elías Solís Soto** antes citado y que ahora nos ocupa. (Ver folio 128)
3. Que mediante escritura No. 242-6, otorgada ante el **Notario Víctor Manuel Rojas Aguilar**, en fecha 21 de octubre de 2011, documento que ocupó las citas de

presentación en el Registro Tomo 2011 Asiento 321953, en fecha 2 de noviembre de 2011, se traspasó el vehículo placas números 596341, de parte del señor **Ricardo Elías Solís Soto**, en representación de la señora **Leda Patricia Moya Calderón** a la empresa **El Segundo Carro Nuevo de Ertsha S.A.** (Ver folio 20)

4. Que consta en el expediente la solicitud realizada por el Notario Augusto Porras Anchía al Archivo Notarial, de fecha 3 de noviembre de 2011, para corregir el formulario en donde se solicita al Archivo la nota marginal en la escritura No 17 del Protocolo No. 20 de la Notaria Mariselle Verdesia Meneses por cuanto el Notario anotó en dicho formulario que la escritura que se revocaba era la No. 19, cuando lo correcto era la No. 17. (Ver folio 32)
5. Que el antes citado traspaso se encuentra anotado en el Registro Público de la Propiedad Mueble sobre el vehículo placas números 596341, bajo las citas de presentación Tomo 2011 Asiento 321953, desde el 2 de noviembre de 2011.
6. Que el vehículo placas números 596341, posee los gravámenes de Nota de Advertencia bajo el Tomo 2011 Asiento 329835 y de Inmovilización bajo el Tomo 2012 Asiento 49026.

**SEGUNDO. SOBRE LOS 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 Público de la Propiedad Mueble se determinó imponer la inmovilización sobre el asiento de registro del vehículo de marras, hasta que el asunto se dilucide en sede judicial o bien las partes en forma conjunta soliciten el levantamiento. Señala la resolución recurrida en el Considerando Segundo que: “*(...) se evidencian irregularidades que eventualmente podrían incidir sobre la validez y eficacia del*



*instrumento público que consta presentado al Registro bajo el tomo 2011 asiento 321953, documento que se encuentra solamente anotado en razón de la gestión administrativa formulada por la señora Leda Patricia Moya Calderón. Ahora bien, es de importancia resaltar que en estos casos la intervención de esta Dirección se limita exclusivamente a ordenar las correspondientes medidas cautelares, a fin de paralizar cualquier trámite que se pretenda efectuar sobre el relacionado automotor, de esta forma conservar las condiciones reales e indispensables hasta tanto en vía judicial se realicen las investigaciones pertinentes y se expida una resolución que justifique la ejecución de una acto final en esta vía administrativa. (...)".*

Por su parte los apelantes alegan que el documento de traspaso del vehículo placas Nos. 596341, con las citas de presentación al Diario Tomo 2011 Asiento 321953, no presenta ninguna ilegalidad para su inscripción, ya que como se comprobó, el poder utilizado aunque fue revocado, presenta anomalías en su trámite ante el Archivo Notarial, provocando que le mismo se encontrara activo el día en que se confeccionó la escritura de traspaso, e inclusive hasta el día de su apelación, ya que el Notario que confeccionó la revocatoria, aún no ha corregido el defecto y por encontrarse conforme con los requisitos de presentación, que estipulan los Reglamentos del Registro, resulta improcedente que se mantenga la Advertencia Administrativa ya que la Dirección del Registro no ha emitido ningún criterio acerca de la inconsistencia o no del documento de inscripción. Alegan que en el Archivo Notarial no constaba en ningún lugar al margen de la escritura de otorgamiento del poder, ninguna razón de modificación, adicional o revocación de éste, por lo que el otorgante se encontraba en ese momento facultado legalmente para otorgar la escritura de compraventa en su condición de Apoderado Especial de la señora Moya Calderón; y que el motivo por el cual la revocación no fue anotada por el Archivo Notarial, al margen de la escritura de Poder, fue que la revocación del poder fue notificada defectuosamente por el Notario que confeccionó la escritura de revocación, sea el Licenciado Augusto Porras Anchía, al Archivo Notarial, razón por la cual el Archivo no realizó la anotación al margen, que el Notario cometió el error de señalar que la



escritura que se revocababa era la número 19 del Tomo 20 del Protocolo de la Notaría Verdesia Meneses, siendo lo correcto que la escritura que se revocababa era la número 17. Agrega que la actora de mala fe, ni siquiera hace mención en la denuncia penal interpuesta a que el vehículo ella lo entregó al Señor Solís Soto a cambio de otro y que de este último le otorgó un Poder Especial para su venta, tampoco se refiere al otorgamiento del poder ni a sus revocatoria, ya que todo ello le perjudicaba para sostener su acusación. Concluyen solicitando que se levanten la nota de advertencia y la inmovilización anotadas al margen del vehículo que nos ocupa, ya que la Dirección del Registro ha omitido emitir criterio alguno acerca del trámite de inscripción, manteniendo arbitrariamente inmovilizado el vehículo hasta que alguna autoridad judicial determine lo contrario, con fundamento en irregularidades que se ha logrado comprobar que no existen, en perjuicio de los intereses de las partes, sean los del Señor Solís Soto y los del comprador que nada tiene que ver con ésta situación y beneficiando a la parte denunciante por mantener un gravamen que ninguna autoridad judicial ha ordenado y que no tiene fundamento; reiterando que la revocación del poder aludido se notificó erróneamente al Archivo Notarial, siendo que la escritura que correspondía revocar era la 17 del Tomo 20 del Protocolo de la Notaría Verdesia Meneses y se reportó la número 19, por lo que el Archivo no realizó la anotación al margen de la escritura, y a la fecha en que se consultó el Protocolo donde consta el Poder, aunque en fecha posterior al otorgamiento de la revocación, no se encontraba ninguna anotación por lo que no se cumplió con lo que determina el Código Notarial, y al no publicitarse la revocación como correspondía, el Poder continuó surtiendo sus efectos.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. SOBRE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y LA CONSIGNACIÓN DE UNA NOTA DE ADVERTENCIA E INMOVILIZACIÓN.** El Principio de Fe Pública Registral es una ficción jurídica que favorece a los terceros, estableciendo la presunción de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad y que quien realiza una transacción al amparo del Registro, la realiza como interesado de buena fe y que su título, una vez inscrito, es oponible



ante terceros.

De este principio derivan dos presunciones: a) **presunción positiva** de que un **tercero**, es todo aquel que no ha sido parte en el acto o contrato al que se refiere la inscripción y presenta un título al Registro; y b) **presunción negativa** disponiendo que lo que no aparezca explícitamente en las inscripciones registrales, presumiblemente, no existe en la realidad jurídica, es decir, que aquello que no está publicitado por el Registro no existe jurídicamente.

No obstante estas presunciones, la actividad registral y específicamente la función calificadora ejercida por el Registrador, como actividad humana que es, no se encuentra exenta de inconsistencias e inexactitudes, sean éstas de origen registral o extraregistral.

En este sentido, los artículos del 114 al 123 del Reglamento de Organización del Registro Público (Decreto Ejecutivo No. 26883-J del 20 de abril de 1998), tratan los errores en la Publicidad Registral originadas en el proceso de calificación e inscripción y los medios para sanearla.

Se establece entonces la posibilidad de que cualquier inexactitud -entendida como la falta de concordancia entre la realidad física o jurídica de los bienes muebles y la información contenida en los asientos registrales-, originada por un error involuntario al momento de la calificación o la inscripción de los documentos sometidos a registro, puede ser corregida por el Registrador, bajo su responsabilidad, haciendo la salvedad de que, cuando esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros o contradiga nuestro ordenamiento jurídico, se debe de iniciar; de oficio o a instancia de parte, una **GESTIÓN ADMINISTRATIVA**, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 124 y siguientes del Reglamento vigente citado, y se publicita en el asiento registral como una **Nota de Advertencia Administrativa**. (el destacado es propio)

Esta medida cautelar administrativa, se consigna en una primera etapa del proceso, tiene efectos de publicidad únicamente y prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y, adicionalmente, se podrá disponer una orden de **inmovilización** del bien involucrado, regulada en el artículo 121 del Reglamento de repetida cita, si dentro de dicho procedimiento resulta imposible la subsanación del error o inconsistencia detectada.

Dicha inmovilización sí tiene los efectos de limitar la libre disposición del bien y la única vía disponible para remediarlo, cuando no haya acuerdo entre los interesados, es la jurisdiccional, civil o penal, conforme a los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, ya que la tramitación de una **gestión administrativa** no está concebida como una jurisdicción en donde se puedan *declarar derechos o mejores derechos*.

Es por ello que la nota de inmovilización, debe mantenerse hasta tanto no se aclare el asunto en la vía judicial o; en su defecto, todas las partes involucradas en el asunto, otorguen un instrumento público autorizado legalmente para tal efecto (ver artículo 450 del Código Civil), en donde sea subsanada la inconsistencia por acuerdo entre los interesados.

En ambos supuestos el documento correspondiente, sea ejecutoria judicial o escritura pública, debe presentarse ante el Registro Público de la Propiedad Mueble y una vez superada la etapa de calificación registral permitirá la corrección del asiento de inscripción del bien afectado, con lo que se obtiene el saneamiento de la Publicidad Registral.

En el presente asunto, el Notario apelante Víctor Manuel Rojas Aguilar, en cuyo protocolo se otorgó la escritura de traspaso del vehículo que nos ocupa y el señor Ricardo Elías Solís Soto también apelante, manifiestan que en el Archivo Notarial no constaba en ningún lugar al margen de la escritura, alguna razón de modificación, adicional o revocación del poder, por lo que el señor Solís Soto, se encontraba en ese momento facultado legalmente para otorgar la escritura de compraventa en su condición de Apoderado Especial de la señora Leda Patricia



Moya Calderón y asimismo que se enteró de la revocación del poder de mérito hasta que fue notificado para este procedimiento de gestión administrativa, manifestando además que el Notario cartulante de la revocación del poder notificó erróneamente al Archivo Notarial, por lo que no se encontraba realizada la anotación de razón notarial referente a la revocatoria del poder que nos ocupa al margen de la escritura a la fecha en que se consultó el Protocolo del Notario cartulante.

Si bien es cierto con la prueba aportada ante este Tribunal, sobre la corrección de la notificación de revocación de poder, solicitada por el Notario Augusto Porras Anchía, se demuestra que ante el Archivo Notarial no constaba la revocación del poder de mérito, hasta el 3 de noviembre de 2011. Este Tribunal ha tenido conocimiento de que para la fecha de otorgamiento de la escritura de venta, el poder ya había sido revocado, lo cual evidencia irregularidades que como bien lo manifiesta el Registro a quo podrían incidir sobre la validez y eficacia del instrumento público presentado bajo el Tomo 2011, Asiento 321953 y siendo que es deber de este Tribunal velar para que la publicidad registral refleje las condiciones reales con relación a determinado bien, lo procedente es inmovilizar como medida cautelar el vehículo, mientras las partes dirimen su conflicto en las vías correspondientes.

Por lo que, según lo expuesto, lo que corresponde en derecho es decretar la inmovilización de la inscripción de dicho vehículo, tal y como lo realizará el **a quo**. Conforme a las consideraciones expuestas considera este Tribunal que lo correspondiente es declarar sin lugar el recurso de apelación aquí conocido, y por ende confirmar la resolución final venida en alzada.

**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, N° 8039, del 12 de octubre de 2000 y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo No.



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

35456-J de 30 de marzo del 2009, publicado en La Gaceta No. 169 de 31 de agosto del 2009, se da por agotada la vía administrativa.

**POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declaran sin lugar los recursos de apelación planteados el señor **Ricardo Elías Solís Soto**, en su condición personal; y por el Licenciado **Víctor Manuel Rojas Aguilar**, quien actúa en su condición de Notario Autorizante, contra la resolución final dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad Mueble, a las doce horas del seis de febrero de dos mil doce, la cual se confirma en todos sus extremos. 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**.

*Norma Ureña Boza*

*Pedro Daniel Suárez Baltodano*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Kattia Mora Cordero*

*Guadalupe Ortiz Mora*



---

**DESCRIPTORES:**

- Errores registrales muebles
- Inmovilización del asiento regstral