



**Aspectos registrales de las
protocolizaciones de remates en sede
Judicial y Extrajudicial**

Remate Judicial:

Artículo 157 y siguientes del Código Procesal Civil.

Circular **DRBM-CIR-006-2018**.

Deberá ser tramitado ante el Registro Nacional mediante una protocolización de piezas.

Remate judicial:

ESCRITURA DE PROTOCOLIZACION DE PIEZAS.

El notario podrá transcribir las piezas literalmente, en lo conducente o en relación, debiendo dejar constancia de lo ordenado en el artículo 77 CN.

Remate judicial:

La protocolización deberá asentarse en el protocolo del Notario correspondiente y protocolizará por lo menos las piezas que se indican a continuación:

- IDENTIFICACION DEL PROCESO
- EDICTO (art 157.5 CPC)
- ACTA DE REMATE (art 157.3 CPC)

- Auto de aprobación de remate (art 163 CPC)
- Protocolizaciones de autos posteriores (adición o aclaración)
- Autorización para protocolizar (art 163 CPC)
- Cancelación de gravámenes (art 10 LIRP) (art 8.1 cpc)
- Cesiones de derechos (art 13 ley 7088)

Remate Judicial:

DACIONES DE FE. El notario debe dar fe:

- De la publicación de los edictos de Ley en el Boletín Judicial.
- Que los autos transcritos se encuentran firmes.
- Indicar que lo omitido al transcribir del expediente judicial no modifica, altera, condiciona, restringe ni desvirtúa lo transcrito en los casos que proceda (art. 77 CN).

Remate Extrajudicial:

El Notario podrá realizar subastas públicas y hacer constar su resultado en todos los procesos de ejecución extrajudicial sobre bienes muebles sobre los cuales se haya constituido una garantía mobiliaria, además, podrá realizar subastas públicas y hacer constar su resultado en los casos de ejecución extrajudicial de prendas sobre vehículos en aquellos procesos de ejecución extrajudicial pactados de acuerdo con las reglas establecidas para dichas ejecuciones conforme a la ley (art 34 CN). Debe tener inscrito un gravamen de aviso de remate extrajudicial.

Remate extrajudicial: Garantías mobiliarias

- Escritura de protocolización del remate, ya sea de forma literal, en lo conducente o en relación, con la debida identificación y características del bien subastado, además deberá transcribir en lo que interesa el acta de remate. En los casos que conste al margen del bien, el aviso de ejecución extrajudicial, se deberá solicitar su cancelación expresa.
- Cancelar los timbres e impuestos correspondientes.

Remate extrajudicial: Garantías mobiliarias

- Encontrarse al día con el marchamo
- Libre de gravámenes judiciales, prendarios y garantías mobiliarias, en este último caso cuando se refiere a bienes con la matricula EE, S, SR y RL, o en su defecto debe constar la aceptación expresa. **De existir gravámenes judiciales solo se cancelarán por orden judicial.**

Remate extrajudicial: Garantías mobiliarias

El Notario dará fe:

- Del consentimiento de las partes para ejecutar la garantía en sede extrajudicial (art. 11 inc. 8 Ley 9246 LGM).
- De la inclusión del formulario de ejecución en el Sistema de Garantías Mobiliarias.
- Del otorgamiento de la audiencia por cinco días hábiles al deudor garante (art. 57 Ley 9246 LGM)

Remate extrajudicial: Garantías mobiliarias

- De la publicación del aviso de venta o remate en un diario de circulación nacional (art. 57 Ley 9246 LGM).
- Del acta de venta o remate, y que se encuentra debidamente firmada por las partes.
- De que el remate se encuentra firme.

Remate extrajudicial: Garantías mobiliarias

- En los casos de que los bienes dados en garantía sean bienes muebles inscribibles y no consten inscritos, debe adjuntarse de forma conjunta los documentos para la inscripción de dicho bien.
- El Registro no autorizará la cancelación de la garantía en el Sistema de Garantías Mobiliarias.

Remate extrajudicial: Garantías prendarias

En la constitución de la prenda sobre vehículos las partes podrán pactar un proceso de ejecución extrajudicial por medio de un notario público o corredor jurado (art. 72 y 73 Ley 9246 LGM),

Remate extrajudicial: Garantías prendarias

- Escritura de protocolización del remate, ya sea de forma literal, en lo conducente o en relación, con la debida identificación y características del bien subastado, además deberá transcribir en lo que interesa el acta de remate. En los casos que conste al margen del bien y del contrato prendario, el aviso de venta extrajudicial, se deberá solicitar su cancelación expresa.
- Cancelar los timbres e impuestos correspondientes.

Remate extrajudicial: Garantías prendarias

- Encontrarse al día con el marchamo
- Libre de gravámenes judiciales, o en su defecto debe constar la aceptación expresa. **De existir gravámenes judiciales solo se cancelarán por orden judicial.**

Remate extrajudicial: Garantías prendarias

- El Notario dará fe:
- Del consentimiento de las partes para ejecutar la garantía en sede extrajudicial (art. 72 Ley 9246 LGM).
- De la publicación del aviso de venta o remate en un diario de circulación nacional (art. 72 inc. d Ley 9246 LGM).

Remate extrajudicial: Garantías prendarias

- De que la base del remate fue pactada en el contrato, sin necesidad de que exista avalúo pericial, de ser varios bienes dados en garantía prendaria deben individualizarse el monto por el que responde cada uno de ellos, salvo en el caso de que no exista clausula expresa se utilizara el valor fiscal registrado
- Del acta de venta o remate, y que se encuentra debidamente firmada por las partes.
- De que el remate se encuentra firme.

Remate extrajudicial: Fiduciario

Se deriva de los fideicomisos de garantía y se produce cuando el fiduciario en cumplimiento de las instrucciones dadas por el fideicomitente (deudor) y a solicitud del fideicomisario (acreedor), procede a rematar el bien fideicomitado, de forma que con el producto se cancelen las obligaciones que tiene el fideicomitente con el fideicomisario (art. 648 CCOM).

Remate extrajudicial: Fiduciario

- Escritura pública con la comparecencia del fiduciario traspasando el bien al adjudicatario en cumplimiento del acto de adjudicación en el remate.
- Transcribir el edicto respectivo y el acta del remate, la que deberá coincidir en la información del edicto y contener los datos de identificación del adjudicatario.
- Dar fe de la publicación del edicto, del acta de remate y de que el remate se ajusta íntegramente a las instrucciones dadas al fiduciario en el contrato original de fideicomiso.

Remate extrajudicial: Fiduciario

- El edicto debe indicar:
- Hora, fecha y lugar de celebración del remate.
- La descripción del bien a subastar.
- La base para el remate.

Remate extrajudicial: Fiduciario

En este tipo de remate NO PROCEDE la cancelación de gravámenes de ninguna naturaleza, pues se requiere la aceptación expresa o tácita del adjudicatario, en su defecto, se debe adjuntar el respectivo levantamiento por orden judicial.

Remate extrajudicial: Corredor jurado

Se deriva de la ejecución de prendas y se producen cuando el acreedor fue autorizado dentro del contrato de prenda para sacar a remate el bien dado en garantía, por medio de un corredor jurado o notario, sin tener que ir a la vía judicial (art. 536 CCOM).

Remate extrajudicial: Corredor jurado

- En la escritura debe comparecer el adjudicatario.
- EDICTO: el mismo debe indicar la hora, fecha y lugar de celebración del remate, la descripción del bien a subastar, la base para el remate.
- REMATE: deberá coincidir en la información del edicto y contener los datos de identificación del adjudicatario.
- Indicación de si se realiza libre de gravámenes y anotaciones.

Remate extrajudicial: Corredor jurado

- El Notario debe dar fe:
- Que el edicto se encuentra debidamente publicado.
- Que en el contrato prendario se pactó este tipo de remate.
- Cuando fuere el caso, dar fe de la identificación del corredor jurado y de la autorización e inscripción de su Patente en el Ministerio de Economía y Hacienda (art. 298, 536 CCOM).

Remate por la Administración Pública

Cuando **NO** corresponda el procedimiento de Licitación Pública u otro de naturaleza especial legalmente establecido, el procedimiento correspondiente para la venta o arrendamiento de bienes muebles de la Administración Pública será mediante el REMATE regulado por la Ley de la Contratación Administrativa y su Reglamento (arts. 49 Ley 7494; 101 Decreto N 33.411).

Remate por la Administración Pública

- Escritura pública de la notaría del estado, donde comparece el representante de la Administración Pública rematante y el adjudicatario.
- Debe hacerse referencia al remate, y el Notario dar fe de que el mismo se ajusta a las regulaciones de la Contratación Administrativa y en su caso del refrendo de la Contraloría General de la República (art. 32, 49 Ley 7494; 102 inc. I, Decreto N 33.411).



Muchas Gracias.

Para cualquier consulta al Correo:

secretariaasesorialegalbienesmuebles@rnp.go.cr

Teléfono: 22-02-0975