

Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)
<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA: RESOLUCIONES Y NORMATIVA RELATIVA AL 452 DEL CÓDIGO CIVIL

RESUMEN

El presente informe contiene un estudio acerca del artículo 452 del Código Civil de Costa Rica, en el apartado de la normativa se transcribe dicho artículo, en la jurisprudencia se señala lo que es la condición de titular y lo que es la figura de la legitimación pública registral que deriva de los asientos registrales.

Se anexan además la Ley de Inscripción de documentos en el registro público y una circular del Registro Nacional en donde se analiza también el mencionado artículo.

SUMARIO

Índice de contenido

DOCTRINA.....	2
Principio de Legitimación.....	2
Consideraciones sobre el principio de legalidad.....	3
NORMATIVA.....	11
Artículo 452.....	11
JURISPRUDENCIA.....	11
Sobre la condición de titular.....	11
Legitimación pública registral deriva de los asientos registrales.....	14
ANEXO.....	15
Ley de Inscripción de documentos en el registro publico	15
Circular PJ-019-99.....	25
Jurisprudencia de España.....	26
FUENTES UTILIZADAS.....	28

DOCTRINA

Principio de Legitimación

[CHAVARRI]¹

“Consiste este principio en que los asientos registrales gozan de una presunción de veracidad, que se mantiene hasta tanto no se demuestre la discordancia entre el Registro y la realidad jurídica. Esto se traduce en varias consecuencias: en el orden sustantivo, tratándose al titular de la inscripción de la inscripción como tal y atribuyéndole la facultad de disponer que de ella emana; y en el orden procesal, exonerándolo del cargo de la prueba que debe quedar a cargo de quien impugna la exactitud registral.

Este principio está enunciado con suma claridad en el art. 891 del B.G.B. Que dice así: “Si está inscripto en el Registro un derecho a nombre de “alguien, se presume que el derecho le pertenece”.

“Si está cancelado en el Registro un derecho inscripto, se presume que “el derecho no existe”. Consagra este precepto una presunción “juris tantum” que es recogida también, en términos semejantes, por el art. 1453 inc. 1º de nuestro proyecto de 1936.

No hallamos en nuestra ley registral disposiciones expresas que se asemejen a las mentadas, pero, de una interpretación sistemática de su articulado, podemos inducir la recepción del principio que ahora nos ocupa.

En primer lugar, el registrador es un oficial público y, por lo tanto debe considerarse que sus asientos están amparados por la presunción de autenticidad que emana de los arts. 979 inc. 2 y 993 del Cód. Civil. Por otra parte, se prevé en la ley un procedimiento para la rectificación de sus asientos, en sus arts. 34 y 35 para los supuestos de inexactitud. Precisamente la primera de estas disposiciones, define lo que debe entenderse por “inexactitud del Registro”, como todo desacuerdo que, en orden a los documentos susceptibles de inscripción, exista entre lo registrado y la realidad jurídica extraregistral. Ello da a entender, mediante un simple razonamiento, que los asientos gozan de una presunción de exactitud mientras y hasta tanto no sean rectificadas. Debe agregarse que el art. 29 de la ley otorga a los asientos registrales la calidad de pruebas de la existencia de la documentación que los originara en los casos de pérdida del protocolo, cuando se solicita por alguna de las partes la

reposición de alguna escritura y si los asientos registrales pueden sustituir a las escrituras públicas, es porque gozan, en principio, de las mismas virtudes de autenticidad que éstas."

Consideraciones sobre el principio de legalidad

[ORTIZ CASTRO]²

"El principio de legalidad es complemento indispensable del principio de publicidad ya expuesto, y significa que la relación jurídica inmobiliaria publicada en el Registro debe revestir las formalidades de la verdad real, legítima y capaz de producir plenitud de efectos jurídicos.

Es necesario para la inscripción de los títulos en el Registro, que sean válidos y que reúnan los requisitos exigidos por la ley para su constitución y registración.

Este principio está regulado por la ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público y el Reglamento del Registro Público. En principio son inscribibles los títulos que reúnan los requisitos de fondo y forma establecidos por la ley para su registro.

[...]

La calificación de los títulos presentados a inscripción constituye el medio e instrumento para hacer efectivo el principio de legalidad. El registrador de fundamentar conforme a la legislación vigente, los reparos que han dado base a la suspensión o denegación de la inscripción de un título, ello como garantía del principio de legalidad."

Consecuencias procesales de la legitimación registral en el derecho Español.³

Los asientos del Registro constituyen un título de legitimación, es decir, un signo suficiente que acredita al titular registral, frente a todos, como titular de los derechos en la forma que manifiesta el Registro. Y ello, aunque en realidad no sea el verdadero titular de tales derechos.

Esto es lo que se llama "principio de legitimación registral", que puede definirse (en base a los arts. 1.3º, 38.1º y 97 LH) como el principio hipotecario en cuya virtud los asientos del Registro se presumen exactos, y, como consecuencia de ello, se considera legitimado al titular registral para actuar, tanto judicial como extrajudicialmente, en la forma que el propio asiento determina.

Y esta presunción es:

- a) Iuris tantum (con posibilidad de prueba en contrario).
- b) Se establece a todos los efectos legales (es decir, en todos los campos o ramas del Derecho, y tanto a favor como en contra del titular registral).

Estudiándose los caracteres generales y los efectos sustantivos del principio de legitimación en el tema anterior, vamos a ocuparnos aquí de los efectos procesales.

Consecuencia general: la relevación de la carga de la prueba

La primera y más general de las consecuencias procesales del principio de legitimación es la relevación de la carga de la prueba que se establece a favor de quien afirma en un proceso cualquiera de los extremos a que se extiende la presunción de exactitud registral, pues ésta, como cualquier otra presunción, produce el efecto dispensatorio reconocido en el art. 385.1 LEC. Así pues, la persona que, sea como demandante o como demandado, alegue en juicio la existencia, titularidad o extensión del derecho inscrito, o la extinción de un derecho cuyo asiento fue cancelado (art. 97 LH), queda dispensado de probar la realidad de lo alegado, con sólo aportar la certificación correspondiente del contenido del Registro, debiendo ser la otra parte la que demuestre, en su caso, la falsedad de lo alegado, y concretamente la inexactitud registral (arts. 38.1º y 97 LH).

Consecuencias especiales

En este punto hay que partir de una clasificación sistemática que expuso SANZ con singular fortuna y en la cual contempla al titular en una triple posición procesal: como demandante, como demandado y como tercerista.

A. Como demandante

El titular registral en su dimensión de demandante viene protegido genéricamente por la apuntada posición favorable que le dispensa el principio de la relevación del onus probandi, sin perjuicio de que especialmente podamos señalar como más singulares y favorecedoras las siguientes consecuencias:

1. Ejercitar las acciones reivindicatoria, negatoria y confesoria, sin necesidad de exhibir más título ni prueba que la certificación registral.

En cuanto a la acción reivindicatoria, esta posibilidad fue rechazada por la antigua Jurisprudencia del TS, que negaba especial valor probatorio a la certificación registral. Para esta Jurisprudencia, los asientos del Registro eran sólo, como dice J. González, una "copia de tercer grado", cuyo valor, según el art. 1221 CC, dependía del arbitrio de los Tribunales y no pasaba de ser un principio de prueba por escrito.

Hoy, tras la reforma de 1944, y dados los términos del art. 38 LH, muchos autores consideran superada esta Jurisprudencia. No obstante, insisten en ella algunas Sentencias posteriores a la reforma (SSTS 6-junio-1966 y 23-marzo-1973).

2. Ejercitar las acciones reales procedentes de los derechos inscritos a través de procesos especiales basados precisamente en la fuerza legitimatoria de los asientos, es decir, en el principio hipotecario de legitimación y, concretamente, en las presunciones de titularidad y de posesión que tiene a su favor el titular registral, según el art. 38.1º LH.

Estos procesos son:

a) El procedimiento especial de ejecución directa de la acción real de hipoteca, regulado en los art. 681-698 LEC, que sustituye al antiguo procedimiento judicial sumario de ejecución hipotecaria introducido en la reforma de 1909 y que regulaba el art. 131 LH, hoy modificado por la DF 9ª LEC.

Se trata de un procedimiento breve y sumario que parte exclusivamente de los extremos contenidos en el asiento registral de hipoteca, y de ahí su enlace con el principio de legitimación registral.

Por tanto, este procedimiento será inadmisibile no sólo cuando la hipoteca no esté inscrita o esté cancelada, sino respecto a aquellos extremos que no figuren en la inscripción.

b) El procedimiento para el ejercicio de las acciones reales del

art. 41 LH en su redacción dada por la DF 9ª LEC, como luego veremos.

3. Ejercitar la acción de desahucio contra el que se encuentre en posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario (art. 250.1.2º LEC).

4. Ejercitar los interdictos posesorios, en sus 2 modalidades, de retener o de recobrar, posibilidad, no obstante, discutida por la doctrina. La solución depende en buena medida de la interpretación que se dé a la presunción posesoria del art. 38 LH. ROCA TRÍAS (en contra de la opinión de LACRUZ Y DÍEZ-PICAZO) rechaza tal posibilidad, pues la LEC exige la posesión real sobre el inmueble, no pudiendo deducirse la misma del art. 38 LH.

B. Como demandado

Los efectos que hemos atribuido a la presunción legitimadora respecto del titular registral cuando éste está en la posición del demandante pueden ser trasladados íntegramente cuando el mismo figura como demandado en un procedimiento; esto es, el demandado queda relevado del onus probandi en virtud de los arts. 1.3º y 38.1º LH.

La verdadera especialidad que como demandado tiene el titular registral es el ejercicio de acciones contradictorias del dominio y derechos reales inscritos, ya que el art. 38 LH impone la necesidad de entablar previamente o a la vez la demanda de nulidad o cancelación del asiento a favor del demandado (art. 38.2º LH, como luego veremos). Tanto el TC (20-abril-1988), como el TS (21-diciembre-1966 y 6-junio-1988) y la DGRN (27-noviembre-1998, 28-12-1998, 2-febrero-1999 y 3-marzo-1999) han aplicado el art. 24 de la Constitución para evitar la indefensión del titular registral basándose en la legitimación registral.

Todavía podemos señalar otras 2 consecuencias procesales del principio de legitimación, en relación con el titular registral como demandado:

1. La legitimación pasiva corresponde al titular registral. En consecuencia, cualquier acción eral que se refiera al derecho inscrito deberá dirigirse contra el titular registral.

2. Cualquier persona podrá demandar al titular registral como propietario del fundo inscrito a su nombre en el Registro, p.ej., para hacerle responsable, con arreglo al art. 1907 CC, de los daños que resulten de la ruina del edificio por falta de reparaciones necesarias.

C. Como tercero

El art. 38.3° LH dispone: "En caso de embargo preventivo, juicio ejecutivo o vía de apremio contra bienes inmuebles o derechos reales determinados, se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto de los mismos o de sus frutos, productos o rentas en el instante en que conste en autos, por certificación del Registro de la Propiedad, que dichos bienes o derechos constan inscritos a favor de persona distinta de aquélla contra la cual se decretó el embargo o se sigue el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción en concepto de heredera del que aparece como dueño en el Registro. Al acreedor ejecutante le quedará reservada su acción para perseguir en el mismo juicio ejecutivo otros bienes del deudor y para ventilar en el juicio correspondiente el derecho que creyere asistirle en cuanto a los bienes respecto de los cuales se suspende el procedimiento."

La medida consignada en este precepto es la llamada por ROCA SASTRE "tercería registral", porque el titular registral, sin necesidad de interponer ninguna tercería de dominio, ve sobreseído el procedimiento de apremio y levantado el embargo con la sola aportación de la certificación registral acreditativa de estar inscrita la finca a su nombre y no al del demandado.

También regula este sobreseimiento el art. 658 LEC.

Dada la amplitud de los términos con que aparece redactado el precepto, parece aplicable a todo procedimiento de apremio, cualquiera que sea su naturaleza (civil, criminal, administrativa o laboral). Y, según la doctrina y la Jurisprudencia del TS, el sobreseimiento del procedimiento se decretará de oficio (desde el momento en que se acredite la titularidad registral).

Para ello son necesarios los siguientes requisitos:

1. Que por certificación registral conste en autos que los bienes o derechos objeto del procedimiento de apremio figuran inscritos a favor de persona distinta del demandado.
2. Que la acción no se haya dirigido contra éste en concepto de heredero del que aparece como dueño en el Registro.
3. Que no se haya practicado la correspondiente anotación preventiva de embargo sobre los bienes objeto del apremio, pues si con posterioridad a ella los bienes aparecen inscritos a favor de persona distinta, surge un supuesto diferente. El art. 38.3° LH se refiere al caso en que el acto dispositivo hubiera sido inscrito antes de que llegue al Registro el mandamiento ordenando la anotación, en cuyo caso ésta será denegada (por aplicación del art. 20 LH).

Pero la traba no desaparece ni pierde su eficacia por la denegación de la anotación. De ahí que sea el propio adquirente

(titular registral anterior al embargo) el que haya de preocuparse de solicitar el alzamiento de la medida procesal. Y el art. 38 LH le ofrece para ello la vía simplificada de la tercería registral.

No obstante, el titular inscrito (aunque no ejercite esta facultad) goza siempre de la garantía registral de que la enajenación forzosa de los bienes ejecutados no podrá inscribirse, pues no habiendo sido él parte en el procedimiento, el principio del tracto sucesivo impedirá tal inscripción.

Por el contrario, si el acto dispositivo accede al Registro con posterioridad a la práctica de la anotación de embargo, el titular inscrito no podrá utilizar la tercería registral y quedará sujeto a las resultas del procedimiento (y a la posible cancelación de su derecho, según el art. 175 RH).

No obstante, si el acto dispositivo tuvo lugar antes de haberse decretado el embargo (aunque acceda al Registro después de la anotación), el titular registral podrá obtener una resolución judicial cancelatoria de la anotación ejercitando la correspondiente tercería de dominio (según doctrina de la DGRN).

(Pero de esta cuestión se ocupa especialmente otro tema al tratar de la anotación preventiva de embargo, y a él nos remitimos).

Para terminar, en caso de sobreseimiento, el acreedor podrá ejercitar:

1. La acción de nulidad por simulación absoluta.
2. Y la acción de rescisión por fraude de acreedores, con la correspondiente anotación de demanda, si ésta se dirige también contra el titular registral, pero la reintegración de los bienes en el patrimonio del deudor aprovechará a todos los acreedores, por lo que luego será precisa la correspondiente anotación de embargo a favor del que la solicite.

Los párrafos 4° y 5° del art. 38 LH disponen que "Cuando se persigan bienes hipotecados que hayan pasado a ser propiedad de un tercer poseedor, se procederá con arreglo a lo dispuesto en los arts. 134 y concordantes de esta Ley. Las mismas reglas se observarán cuando, después de efectuada en el Registro alguna anotación preventiva de las establecidas en los números 2° y 3° del art. 42, pasasen los bienes anotados a poder de un tercer poseedor".

El párrafo 4° se está refiriendo a la posible intervención de terceros adquirentes ulteriores, con título inscrito en el Registro, en el procedimiento de ejecución hipotecaria. Mientras que el 5° contempla la posible intervención de terceros adquirentes ulteriores, con título inscrito en el Registro, en el procedimiento de apremio, una vez practicada la anotación

preventiva de embargo.

El tercer poseedor es el tercer adquirente de los bienes. Actualmente, la referencia al art. 134 LH debe entenderse hecha al art. 662 LEC, a cuyo tenor: "Si antes de que se venda o adjudique en la ejecución un bien inmueble y antes de haberse anotado su embargo o de consignado registralmente el comienzo del procedimiento de apremio, pasare aquel bien a poder de un tercer poseedor, éste, acreditando la inscripción de su título, podrá pedir que se le exhiban los autos en la Secretaría, lo que se acordará sin paralizar el curso del procedimiento, entendiéndose también con él las actuaciones ulteriores".

No obstante, en caso de hipoteca, también es tercer poseedor el adquirente que inscribe después de la hipoteca, aunque no conste iniciado todavía el procedimiento.

El artículo 41 de la ley: naturaleza del procedimiento que regula

El art. 41 LH, en su redacción dada por la DF 9ª LEC, dispone: "Las acciones reales procedentes de los derechos inscritos podrán ejercitarse a través del juicio verbal regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil, contra quienes, sin título inscrito, se opongan a aquellos derechos o perturben su ejercicio. Estas acciones, basadas en la legitimación registral que reconoce el art. 38, exigirán siempre que por certificación del registrador se acredite la vigencia, sin contradicción alguna, del asiento correspondiente".

La regulación de este procedimiento en la LEC se contiene en los arts. 250.1.7º, 52.1.1º, 439.2, 440.2, 441.3, 444.2 y 447.3

Dicha regulación recoge prácticamente lo dispuesto en el antiguo art. 41 LH, con la diferencia de que el titular registral no actúa en forma provocatoria como accionante en espera de ser demandado por el perturbador, sino como demandante, siendo el perturbador el demandado que ha de oponerse a la ejecución.

Por tanto, en lugar de "demanda de contradicción" del perturbador de la posesión, ha de hablarse ahora de "oposición a la demanda del titular registral".

Los arts. 137 y 138 RH, que desarrollaban el antiguo art. 41 LH, carecen actualmente de vigencia, al venir regulado el procedimiento en la nueva LEC, sin que quepa acudir a normas reglamentarias en este respecto.

También hay que tener presente el art. 18.1 Ley de Montes 21-noviembre-2003, que señala que la titularidad que en el Catálogo

se asigne a un monte de utilidad pública sólo puede impugnarse en juicio declarativo ordinario ante los Tribunales civiles, no permitiéndose el ejercicio de las acciones reales del art. 41 LH.

Naturaleza

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el art. 41 LH y en la LEC, y siguiendo los comentarios de GARCÍA GARCÍA, podemos destacar los siguientes puntos:

A. Es un proceso declarativo de juicio verbal (art. 250.1.7°).

1. Legitimación activa: corresponde al titular registral (art. 250 LEC), incluido el inmatriculante, porque la generalidad de la doctrina opina que la suspensión de efectos del art. 207 LH se refiere únicamente al principio de fe pública, no al de legitimación (en contra SANZ y VALLET). PAU PEDRÓN considera también legitimado al arrendatario que haya inscrito su derecho.

2. Legitimación pasiva: corresponde a quienes, sin título inscrito, se opongan al derecho real inscrito o perturben su ejercicio.

B. De naturaleza especial, ya que deriva y se funda en el principio de legitimación registral del art. 38 LH.

C. De carácter sumario, lo cual se manifiesta:

1. En la rapidez de sus trámites (se sigue por la vía de los incidentes).

2. En la limitación de las causas de oposición a la demanda del titular registral.

3. En los efectos, ya que la Sentencia no produce efectos de cosa juzgada, siendo posible el juicio ordinario, con lo que la constitucionalidad del procedimiento queda asegurada, al excluir la indefensión.

La doctrina discute qué acciones pueden ejercitarse a través de este procedimiento:

a) Según un sector de la doctrina, como ROCA SASTRE, tales acciones reales son la reivindicatoria, negatoria y confesoria.

b) En cambio, otros autores hablan aquí de una acción nueva.

LACRUZ dice que no se trata del ejercicio por medios procesales más rápidos de las mismas acciones reales correspondientes a la titularidad inscrita, sino de conseguir un resultado fáctico equivalente al que se hubiera logrado con el ejercicio de la acción real ordinaria, pero mediante una acción nueva y especial que se le concede, por el mero hecho de la inscripción, al titular

inscrito.

Es una acción de carácter vindicatorio y eficacia provisional, ya que, como los interdictos, no produce efecto de cosa juzgada material.

c) Para GARCÍA GARCÍA, la acción real del art. 41 LH deriva de la inscripción, pero de la inscripción de un derecho real susceptible de posesión, en base a la presunción de titularidad y posesión a favor del titular registral conforme al art. 38.1º LH. En consecuencia se excluyen: hipoteca, opción, tanteo y retracto.

NORMATIVA

Artículo 452⁴

Pueden constituirse derechos reales por quien tenga inscrito su derecho en el Registro o por quien lo adquiriera en el mismo instrumento de su constitución.

JURISPRUDENCIA

Sobre la condición de titular⁵

" VI.- Ha dicho esta Sala, que: " VI.- Siguiendo lo estatuido por el numeral 267 del Código Civil, para que la propiedad sobre inmuebles surta todos los efectos legales, es necesario que se halle debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad. (...) A lo anterior debe añadirse, que tratándose de bienes inscritos , la condición de propietario , según reiterada jurisprudencia de esta Sala, se demuestra con su titularidad registral . Los sustentos legales de esta posición devienen de diversas normas. Así, el numeral 459 inciso 1 del Código Civil, dispone que los títulos de dominio sobre inmuebles, -como lo es la escritura de compraventa-, deberán inscribirse en el Registro de Propiedad. Asimismo, el canon 455 ibídem refiere que esos títulos sujetos a inscripción, no perjudican a tercero sino desde el momento de su presentación al Registro . Estas normas, de consumo con lo establecido en el artículo 267 mencionado, permiten afirmar que el propietario debe registrar su titularidad ante el Registro Público para que surta todos sus efectos legales " (El subrayado es no es del original, no. 456, de las 15 horas 30 minutos del 7 de junio del 2002). En concordancia con el ordinal 267 referido, disponen los numerales 452 y 478 del Código Civil, en ese orden:

"Pueden constituirse derechos reales por quien tenga inscrito su derecho en el Registro o por quien lo adquiriera en el mismo instrumento de su constitución" y " Ningún documento sujeto a inscripción que no haya sido inscrito se admitirá en los tribunales ni en las oficinas del gobierno, salvo que se invoque en juicio contra alguna de las partes, sus herederos o representantes " (El destacado es suplido). Así las cosas, es claro que la anotación provisional en el Diario del Registro generada por la presentación de un documento, en el que consta la transmisión de un inmueble, no otorga al adquirente del derecho, la condición de titular registral y, por ende, tampoco la de propietario, calidad que solamente produce el asiento de inscripción. Este último, a diferencia del otro, es un asiento principal, eje alrededor del cual gira toda la mecánica del Registro, el cual posee autonomía y función propia dentro de la publicidad registral, único que produce todos sus efectos. Con éste se publica y prueba la titularidad del dominio o propiedad en ese momento y, luego, mediante sucesivas inscripciones, se sigue el historial jurídico de la finca, publicándose las siguientes transmisiones del dominio y los derechos reales que sobre la finca puedan constituirse. El asiento de presentación es, a la sazón, provisional, preparatorio del que se solicita y de efectos jurídicos limitados. Su función es, solamente, dejar constancia del momento o instante del ingreso de la solicitud de inscripción, que conlleva la presentación del testimonio del instrumento público en que se constituyó el derecho, durante el tiempo fijado por la ley, para que el Registrador resuelva, en su oportunidad, sobre la petición formulada. El fundamento y necesidad del mismo, es una consecuencia de tener que coordinar los principios de prioridad y legalidad del sistema registral. Si, de una parte, se da preferencia al que primero presente o anote, y de otra no se puede inscribir sino después de calificar -lo que requiere tiempo para el estudio del título presentado-, es preciso extender un breve asiento de duración determinada que, garantizando al particular su jus prior tempore (derecho de prioridad temporal), dé al registrador un plazo para calificar y, como consecuencia de la calificación, inscribir, suspender o denegar la inscripción de tal manera que los efectos de la inscripción se retrotraigan siempre a la fecha de la presentación del documento. Así lo ha expresado la Sala Constitucional : "IV.- En el caso del recurrente, la cancelación de la presentación de la escritura en la cual (...) le vendió un vehículo se produjo el 19 de enero del año en curso porque a esa fecha la vendedora no era la titular registral del vehículo. Tal actuación a juicio de la Sala no lesiona los derechos fundamentales a la seguridad jurídica o de propiedad del recurrente, sino que pretende dar cumplimiento al ordenamiento jurídico y tutelar los principios que el actor

considera lesionados. Las disposiciones legales anteriores, pretenden acabar con la mala praxis notarial y comercial de transmitir bienes, sean muebles o inmuebles, sin que realmente conste inscrito el transmitente en el registro, sino únicamente anotado, situación que es contraria a los principios de seguridad jurídica y legitimación pública registral que se deriva de los asientos registrales y que informan los procedimientos en esta materia, pues un título anotado puede verse como una situación provisional, pues puede ser retirado sin inscribir, cancelado por falta de pago de tributos, rescindido por las partes, etc. En armonía con lo anterior, se reformó también el artículo 468 del Código Civil -que dispone que los asientos presentados al Registro y que no sean inscritos, caducan en un año posterior a su presentación-, con el fin de acabar con los documentos que, habiendo sido presentados al registro, debido a la falta de pericia y diligencia de los Notarios, nunca son inscritos. No son de recibo los alegatos del actor en el sentido de que se encuentra en una situación de mucho riesgo y compromiso, dado que al cancelar su presentación, su derecho de propiedad no está anotado ni protegido por la fe pública registral, por negligencia imputable al Registro recurrido, ya que el riesgo lo asumió él al adquirir un bien de alguien que no era su propietario registral. En todo caso, podría achacarse responsabilidad al Notario que otorgó la escritura, pero no al Registro" Resolución no. 2000-02179, de las 11 horas 45 minutos del 10 de marzo del 2000. No hay la menor duda de que la donación de marras, respecto de las partes involucradas en ese negocio jurídico, es eficaz y surtió todos sus efectos legales entre ellas, desde el momento de su otorgamiento y aceptación, pero respecto terceros, solo sería oponible en juicio si se hubiese llegado a inscribir. En la especie, el documento público en el que se constituyó la donación fue únicamente anotado en el Diario del Registro, no llegó a inscribirse, en consecuencia, solo podría hacerse valer en procesos que se instauren contra alguna de las partes del contrato, sus herederos o representantes, no así respecto a aquellos que figuren como terceros, que es el caso de los demandados. De ahí, que no existe la errónea apreciación acusada, ni tampoco los quebrantos legales aludidos. El Tribunal reconoció la existencia y valor probatorio del documento pero limitado al ámbito de quienes lo otorgaron, como en derecho corresponde."

Legitimación pública registral deriva de los asientos registrales⁶

IV.- En el caso del recurrente, la cancelación de la presentación de la escritura en la cual Marisol Castro Castro le vendió un vehículo se produjo el 19 de enero del año en curso porque a esa

fecha la vendedora no era la titular registral del vehículo. Tal actuación a juicio de la Sala no lesiona los derechos fundamentales a la seguridad jurídica o de propiedad del recurrente, sino que pretende dar cumplimiento al ordenamiento jurídico y tutelar los principios que el actor considera lesionados. Las disposiciones legales anteriores, pretenden acabar con la mala praxis notarial y comercial de transmitir bienes, sean muebles o inmuebles, sin que realmente conste inscrito el transmitente en el registro, sino únicamente anotado, situación que es contraria a los principios de seguridad jurídica y legitimación pública registral que se deriva de los asientos registrales y que informan los procedimientos en esta materia, pues un título anotado puede verse como una situación provisional, pues puede ser retirado sin inscribir, cancelado por falta de pago de tributos, rescindido por las partes, etc. En armonía con lo anterior, se reformó también el artículo 468 del Código Civil -que dispone que los asientos presentados al Registro y que no sean inscritos, caducan en un año posterior a su presentación-, con el fin de acabar con los documentos que, habiendo sido presentados al registro, debido a la falta de pericia y diligencia de los Notarios, nunca son inscritos. No son de recibo los alegatos del actor en el sentido de que se encuentra en una situación de mucho riesgo y compromiso, dado que al cancelar su presentación, su derecho de propiedad no está anotado ni protegido por la fe pública registral, por negligencia imputable al Registro recurrido, ya que el riesgo lo asumió él al adquirir un bien de alguien que no era su propietario registral. En todo caso, podría achacarse responsabilidad al Notario que otorgó la escritura, pero no al Registro.

ANEXO

Ley de Inscripción de documentos en el registro publico⁷

ARTÍCULO 1.- El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos.

Es de conveniencia pública simplificar y acelerar los trámites de recepción e inscripción de documentos, sin menoscabo de la seguridad registral.

Son contrarios al interés público las disposiciones o los procedimientos que entorpezcan esos trámites o que, al ser aplicados, ocasionen tal efecto. (Así reformado por el artículo 172 del Código Notarial No. 7764 del 17 de abril de 1998.)

ARTÍCULO 2.- El Registro Público, por los procedimientos técnicos de que disponga, llevará un sistema de recepción de títulos sujetos a inscripción, que garantice el estricto orden de presentación en la oficina del diario, y así confeccionará el respectivo asiento.

El Reglamento del Registro determinará las demás normas y procedimientos de admisión de documentos en el Diario, así como del pago de sus derechos. (Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977.)

ARTÍCULO 3.- Recibidos los documentos por los Registradores de Partido, para su debida calificación e inscripción, deberán devolverlas al Archivo, debidamente calificados en su totalidad e inscritos, en un plazo máximo de ocho días naturales. El incumplimiento de esta disposición se considerará falta grave.

Queda facultada la Dirección General del Registro para establecer plazos menores al indicado, tomando en consideración las demandas de servicio y su capacidad de trabajo; además velará por el debido cumplimiento de lo establecido en el presente artículo. (Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)

ARTÍCULO 4.- El Registro no podrá objetar la redacción de los documentos que se le presenten, mientras no sean contrarios a la ley o a los reglamentos, en términos que pueda producirse nulidad o perjuicio para las partes o terceros, o que no se ajusten a las normas establecidas en la Ley Orgánica de Notariado.

(Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)

ARTÍCULO 5.- Los documentos expedidos por funcionarios judiciales u otros autorizados por la ley, deberán cumplir con lo establecido en los artículos 73 a 75 de la Ley Orgánica de Notariado y las

disposiciones del Reglamento del Registro.

Estos funcionarios, podrán subsanar los errores u omisiones en que se hubiera incurrido, en la misma forma en que dispone el artículo 62 bis a) de dicha ley, dejando constancia en el expediente respectivo.

Los Tribunales de Justicia podrán, en cualquier tiempo, aunque hubiere transcurrido el tiempo para interponer recursos, adicionar sus resoluciones para corregir los defectos que señalare el Registro, siempre que no se altere lo esencial de la resolución que se adiciona.

(Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)

ARTÍCULO 6.- No podrá objetarse la inscripción de documentos en el Registro, alegando otros defectos que no sean los derivados del incumplimiento de requisitos que exija la ley o el reglamento de esta Oficina, o por falta de concordancia en los datos constantes en aquel, salvo lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley Orgánica del Notariado.

Si en el estudio del documento resultaren defectos, errores u omisiones de orden material, tales como los relativos a tomo, folio, asiento, situación y cualesquiera otros datos que no alteren la voluntad de las partes ni modifiquen en su esencia el acto o contrato, se procederá a inscribir el documento -si no existieren otros defectos que lo impidan- y el Registrador anotará aquellos, a fin de que el notario, al recibir inscrito el documento, haga al margen de la escritura original la corrección del caso. Igualmente podrá el notario, dejando la razón correspondiente al margen de la escritura original, corregir esa clase de defectos, errores y omisiones, sin perjuicio de las facultades que también le conceden los artículos 62 y 62 bis a) de la Ley Orgánica del Notariado, además podrá corregir otros errores que le hubiesen autorizado enmendar las partes o incluir datos que estas le autoricen consignar.

Los demás defectos deberán indicarse, clara y detalladamente, en la minuta respectiva, sin que sea permitido hacerlo en el documento cuya limpieza se deberá mantener, con las citas de ley en que se funda, dentro del plazo y bajo las sanciones por incumplimiento que determine el reglamento.

Todos los defectos deberán indicarse de una vez; subsanados estos, deberá inscribirse el documento dentro del plazo que señale ese

reglamento con las sanciones que el mismo determina para el caso de incumplimiento.

Corregidos los defectos apuntados al inicio, no podrán señalarse nuevos defectos y deberá procederse a la inscripción del documento respectivo. (Así modificado por el artículo 18 de la Ley No. 6575 de 27 de abril de 1981)

ARTÍCULO 6 bis.- Los funcionarios de las dependencias de los registros que reciban documentos para su inscripción, una vez que los califiquen, indicarán los defectos en un solo acto. El incumplimiento hará incurrir al funcionario público en responsabilidad disciplinaria, con la sola denuncia del notario o del interesado. El jefe administrativo o director aplicará de inmediato la sanción. La reiteración facultará al jefe inmediato para reubicar al funcionario. (Así adicionado por el artículo 184 del Código Notarial No. 7764 del 17 de abril de 1998)

ARTÍCULO 7.- No podrán constituirse derechos en el Registro, por quien no tuviera inscrito su derecho o no lo adquiriere en el mismo instrumento de su constitución.

Si por error o por cualquier otro motivo, se hubiera practicado una anotación o afectación improcedentes, de acuerdo con lo anterior, el Registrador de la sección que las hizo, procederá, de oficio o a simple instancia verbal de cualquier interesado, a cancelarla con vista del documento respectivo, con los datos del Diario u otros constantes en el Registro. También podrá ser cancelada por el Registrador General, por el Registrador General Asistente, o por quien aquel indicare.

Si el documento original no estuviere en el Registro y fuere imprescindible, para llevar a cabo la cancelación, podrá actuarse con una fotocopia del mismo o de la matriz, firmada por un notario. Si se tratare de una resolución judicial, la fotocopia será de ésta, con la firma del funcionario correspondiente.

En todo caso, las anotaciones o afectaciones erradas aquí referidas, carecen de todo efecto y validez, y no impedirán que se inscriba el documento posterior relativo a la inscripción del inmueble en el cual se practicó la anotación errada. El Director del Registro dictará las normas de procedimientos atinentes a estos casos. (Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)

ARTÍCULO 8.-No procederá inscribir un documento que estuviere en contradicción con otro presentado anteriormente, siempre que la

inscripción de éste fuere admisible conforme al artículo anterior. Sin embargo, si se complementan o no hubiere contradicción podrán inscribirse, no obstante que la presentación no sea en el orden cronológico correspondiente, sin que sea necesario un documento especial de posposición del primer documento. En tal caso, si los documentos se hubieran distribuido a registradores diferentes, los inscribirá el registrador que indicare el Director del Registro o el Director General Asistente.

Las anotaciones pendientes, referentes a un derecho indiviso, no impedirán la inscripción de operaciones referentes a otros derechos indivisos de la finca del mismo propietario o de otros condueños. (Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)

ARTÍCULO 9.- Es obligación del Registro realizar todas las gestiones pertinentes, incluyendo la obtención de documentos o copias para corregir errores u omisiones en que hubieran incurrido los Registradores al anotar o inscribir documentos. Por consiguiente, no procede exigir a las partes o interesados que aporten documentos o lleven a cabo gestiones para la corrección de esos errores del Registro. Tales copias o documentos estarán exentos de impuestos o derechos. (Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)

ARTÍCULO 10.- En caso de protocolizaciones de remate, el Registrador practicará las cancelaciones e inscripciones ordenadas por el funcionario judicial y de las que deban desaparecer automáticamente a causa del remate efectuado por ser incompatibles con el mismo. (Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)

ARTÍCULO 11.- Ordenada la cancelación de un asiento del Diario, por autoridad judicial, si el documento respectivo no se encontrare en el Archivo, el Registrador procederá a efectuarla indicando esa circunstancia. (Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)

ARTÍCULO 12.- Los documentos serán inscritos de acuerdo con los procedimientos establecidos en el reglamento del Registro, procurando que la inscripción se lleve a cabo en la forma más rápida posible.

Procederá, si así fuere solicitado por las partes o por el notario autorizante, la inscripción parcial de uno o más documentos cuando se hubiesen presentado conjuntamente, o de la parte correcta de un documento, siempre que fuere legalmente posible, de conformidad

con el artículo 452 del Código Civil y los artículos 7° y 8 de esta ley.(Así modificado por el artículo 18 de la Ley No. 6575 de 27 de abril de 1981)

ARTÍCULO 13.- El Registro no podrá negarse a inscribir documentos relativos a personas extranjeras que sólo usen un apellido, por el único hecho de no consignarse el segundo apellido. En tales casos, si fuere necesario, la anotación en el índice se hará por la combinación del nombre y el único apellido que se indicare en el documento, con la referencia del número del documento de identificación y su clase si se constaren en aquel.(Así modificado por el artículo 2 de la Ley No .6145 del 18 de noviembre de 1977)

ARTÍCULO 14.- Cuando hubiere segregaciones de lotes de la misma finca no es necesario describir el resto en cada uno de los documentos, siempre que se presenten conjuntamente y el último instrumento contuviere esa descripción.(Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)

ARTÍCULO 15.- El Registro no podrá oponerse a que los documentos sean retirados por sus dueños; tampoco a la correspondiente insubsistencia del asiento respectivo del diario. En tal caso, el retiro se efectuará en escritura pública, con la comparecencia del titular del derecho contenido en el documento. Esta solicitud de retiro estará exenta del pago de derechos de registro y cualquier otro impuesto. (Así reformado por el artículo 172 del Código Notarial No. 7764 de 17 de abril de 1998)

ARTÍCULO 16.- El Director General del Registro deberá dictar las medidas necesarias para establecer la uniformidad de criterios, en cuanto a calificación de documentos e inscripción de los mismos, entre los Registradores, y las cuales son de obligado acatamiento por éstos. (Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)

ARTÍCULO 17.- No será necesario que los funcionarios del Registro Público rindan garantía para el ejercicio de sus funciones. (Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)

ARTÍCULO 18.- Si el interesado no se conformare con la calificación que de un documento haga el Registrador General podrá, en cualquier tiempo, promover el recurso respectivo, exponiendo por escrito los motivos y razones legales en que se apoya al solicitar se revoque la orden de suspensión o bien la denegación formal de la inscripción. El recurso procederá también

porque el Registrador se niegue a inscribir documentos por motivos de derechos de registro o impuestos. (Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)

ARTÍCULO 19.- Tienen personería para promover el recurso, no sólo las personas que sean parte en los documentos o inscripciones, sino también el notario que autoriza y aquellas otras personas que resultaren con interés, según los documentos existentes en el Registro o en las inscripciones de éste. (Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)

ARTÍCULO 20.- El interesado al promover el recurso o al apersonarse en el mismo, deberá indicar el apartado postal o la dirección precisa en la capital a donde pueda serle dirigida nota certificada dándole aviso de la resolución dictada. Deberán señalar oficina para oír notificaciones ante los Tribunales Superiores. Si no cumplieren con esos requisitos, las resoluciones se les tendrán por notificadas veinticuatro horas después de dictadas. (Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)

ARTÍCULO 21.- Los demás interesados, según los documentos o inscripciones, deberán ser citados por un término que no exceda de quince días para que se presenten en defensa de sus derechos. La citación se les notificará mediante carta certificada dirigida a su domicilio, si éste fuere conocido, y en caso contrario mediante aviso publicado una vez en el "Boletín Judicial". Transcurridos ocho días, contados a partir de la fecha del depósito de la nota en la oficina del correo o de la publicación del aviso, se tendrán por notificados esos interesados para todo efecto legal. (Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)

ARTÍCULO 22.- Vencidas las audiencias respectivas, el Registrador decidirá, en resolución considerada, lo que estimare conveniente con indicación de sus fundamentos legales. Si accediere a la revocación, mandará practicar el asiento; en caso contrario denegará la inscripción ordenando cancelar total o parcialmente, según el caso, el asiento del Diario correspondiente al documento cuya inscripción se deniegue.

Esta resolución se notificará al ocursoante así como a los demás interesados que se hubieran apersonado en la forma que indica el artículo veinte.

El Registrador deberá dictar su resolución dentro del mes siguiente al vencimiento del término de las audiencias concedidas.

Si no lo hiciera así, se tendrá como revocada la orden de suspensión y se procederá a practicar el asiento. (Así modificado por el artículo 2 de la Ley No .6145 del 18 de noviembre de 1977)

ARTÍCULO 23.- De lo resuelto por el Registrador procederá el recurso de apelación para ante el Tribunal Superior que acuerde la Corte Plena, siempre que se interpusiere ante el Registrador General dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación de aquella resolución.

Presentada en tiempo la apelación, el Registrador, sin más trámite, remitirá el expediente al indicado Tribunal. Si no hubiere apelación se ejecutará lo resuelto. (Así modificado por el artículo 2 de la Ley No .6145 del 18 de noviembre de 1977)

ARTÍCULO 24.- Recibido el expediente por el Tribunal Superior referido, éste conferirá a las partes, un término común de tres días, para que refuercen, si lo desearan, sus pretensiones con nuevos alegatos.

Transcurrido ese término, el Tribunal dictará su resolución dentro de los quince días siguientes, la cual se notificará al Registrador General, al ocurso y a los interesados que se hubieren apersonado. (Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)

ARTÍCULO 25.- Derogado por el artículo 7 de la Ley No. 7274 de 10 de diciembre de 1991.

ARTÍCULO 26.- Resuelto en firme el ocurso, el Tribunal devolverá el expediente al Registro. Si se hubiere ordenado inscribir el documento y cumplidos los requisitos indicados en la resolución, se practicará el asiento, haciendo constar que se procede por disposición del Tribunal.

Si se hubiere denegado la inscripción se devolverá el documento al Archivo, para su entrega al interesado, previa cancelación del asiento del Diario y de la nota marginal correspondiente, salvo que pudiere allanarse el impedimento mediante un documento adicional, en cuyo caso el Registrador General concederá un término no inferior a un mes para ese fin, vencido el cual, sin haberse cumplido, se procederá a efectuar la cancelación referida. (Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)

ARTÍCULO 27.- Para la calificación, tanto el Registrador General

como los tribunales se atenderán tan sólo a lo que resulte del título, de los libros, de los folios reales, mercantiles o personales, y en general de toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán el juicio sobre la validez del título o de la obligación, acto o contrato, que llegare a entablarse. (Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)

ARTÍCULO 28.- Los ocurso se tramitarán en papel sellado de un colón; pero el Registrador General podrá actuar en papel de oficio así como todas las diligencias que se lleven a cabo a su solicitud. Las certificaciones que dispusiere, solicitare o aportare el Registrador se extenderán libres de derechos e impuestos.

De todo escrito se acompañarán tantas copias en papel común como interesados hubiere en el ocurso.

Las firmas de los interesados deben ser autenticadas por un abogado.

Al promoverse el ocurso se acompañarán cinco hojas en limpio del papel sellado de un colón, para proveer y resolver, sin lo cual no se dará curso a la gestión.

En los ocurso procederá deserción de los mismos o de sus recursos, en los mismos términos establecidos en el Código de Procedimientos Civiles, el cual también se aplicará en lo referente a su tramitación, a falta de disposición expresa de la presente ley. (Así modificado por el artículo 2 de la Ley No. 6145 del 18 de noviembre de 1977)

ARTÍCULO 29.- Los mecanismos de seguridad establecidos por el Registro Nacional son oficiales; su fin es garantizar la autenticidad de los documentos emitidos o autenticados por los notarios y las autoridades judiciales o administrativas y que sean presentados al Registro Nacional. El uso de los medios de seguridad es obligatorio.

En todo documento inscribible en el Registro Nacional, debe cumplirse con los medios de seguridad de cada notario otorgante o autenticante. (Así adicionado por el artículo 184 del Código Notarial No. 7764 de 17 de abril de 1998)

ARTÍCULO 30.- Los medios de seguridad son de uso personal del

notario, el funcionario judicial o el funcionario público autorizado. Todo extravío, deterioro o sustracción, deberá reportarse al Registro Nacional dentro de los tres días siguientes. (Así adicionado por el artículo 184 del Código Notarial No. 7764 de 17 de abril de 1998)

ARTÍCULO 31.- El registrador a quien se le asignó registrar el documento deberá corroborar si los medios de seguridad que lo acompañan corresponden a los asignados al notario o funcionario público respectivo; de no ser así, el registrador deberá cancelarle la presentación.

Cuando una escritura pública se otorgue ante dos o más notarios, será suficiente el empleo del medio de seguridad requerido a cualquiera de ellos. (Así adicionado por el artículo 184 del Código Notarial No .7764 de 17 de abril de 1998)

ARTÍCULO 32.- El Registro Nacional, mediante los procedimientos técnicos y tecnológicos que considere seguros y ágiles, establecerá la forma de tramitar y publicitar la información registral. Los asientos registrales efectuados con estos medios surtirán los efectos jurídicos derivados de la publicidad registral, respecto de terceros y tendrán la validez y autenticidad que la ley otorga a los documentos públicos. (Así adicionado por el artículo 184 del Código Notarial No .7764 de 17 de abril de 1998)

ARTÍCULO 33.- Cuando la ubicación geográfica de un inmueble esté mal consignada en los asientos registrales, la situación podrá corregirse en escritura pública, con la comparecencia del titular del bien. En todo caso, el notario deberá dar fe de que la ubicación geográfica es correcta, con vista del plano debidamente inscrito en el Catastro Nacional. Si el inmueble no tuviere plano catastrado, deberá efectuarse el levantamiento correspondiente. (Así adicionado por el artículo 184 del Código Notarial No .7764 de 17 de abril de 1998)

ARTÍCULO 34.- Reserva de prioridad

La reserva de prioridad es un medio de protección jurídica para las partes que pretendan realizar un acto o contrato en que se declare, modifique, limite, grave, constituya o extinga un derecho real susceptible de inscripción en un registro público o que, habiendo sido otorgado, no se haya presentado al Registro.

La solicitud de reserva será facultativa y se hará en escritura pública, firmada por los titulares del bien, mencionará el tipo de contrato que se pretende realizar y las partes involucradas. No devengará impuestos ni timbres, salvo los derechos que se fijen dentro del arancel de derechos del Registro Público. (Así adicionado por el artículo 184 del Código Notarial No .7764 de 17 de abril de 1998)

ARTÍCULO 35.- Vigencia de la reserva de prioridad

La anotación de reserva de prioridad tendrá una vigencia improrrogable de un mes, contado a partir de su presentación al Registro.

Pasado este período, si no se hubiere presentado la escritura o el documento en el que conste el contrato definitivo relacionado en la solicitud de reserva correspondiente, caducará automáticamente y el registrador la cancelará al inscribir títulos nuevos. (Así adicionado por el artículo 184 del Código Notarial No .7764 de 17 de abril de 1998)

ARTÍCULO 36.- Efecto jurídico de la reserva de prioridad

La reserva de prioridad origina un asiento de presentación y tendrá los efectos de reservar la prioridad registral en relación con quien presente un documento con posterioridad, y dar aviso a terceros de la existencia de un acto o negocio jurídico en gestación u otorgado sin presentar al Registro.

Cuando se presente el contrato definitivo, sus efectos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud de reserva y el notario hará relación en este de las citas de presentación de la solicitud de reserva de prioridad.

La reserva de prioridad no impide la presentación posterior de otros documentos; pero, en todo caso, estos deberán respetar el asiento de reserva y el instrumento para el cual fue solicitada, siempre que se presente dentro del plazo legal. El registrador, al inscribir el contrato definitivo, cancelará todos los asientos de presentación posterior que contengan actos o contratos incompatibles con el documento que se inscribe.

Si el instrumento para el cual se solicitó la reserva de prioridad se presentare una vez vencido el plazo de vigencia de la reserva, surtirá efectos jurídicos a partir de su presentación, en los términos establecidos en el artículo 455 del Código Civil.

La reserva de prioridad no genera tracto sucesivo para efectos de realizar actos o contratos con base en el asiento de reserva; además, es irrevocable, inembargable y no es susceptible de traspaso ni cesión, total ni parcial, por parte del adquirente ni del acreedor; tampoco crea ni otorga derechos registrales entre las partes solicitantes. (Así adicionado por el artículo 184 del Código Notarial No. 7764 de 17 de abril de 1998)

Circular PJ-019-99⁸

ASUNTO: Aplicación del Artículo 452 del Código Civil

FECHA: 23 de agosto de 1999

Según preceptúa el artículo 452 del Código Civil:

"Artículo 452. Pueden constituirse derechos reales por quien tenga inscrito su derecho en el Registro o por quien lo adquiera en el mismo instrumento de su constitución." (El resaltado no es de su original)

En razón de lo establecido por la norma citada, es claro que sólo podrá disponer de un inmueble, quien tenga su derecho debidamente inscrito en el Registro correspondiente, no bastando la simple anotación para ello. Tomando en cuenta la necesidad de unificar criterios entre los diferentes registros que conforman esta institución y tratándose en este caso de materia inmobiliaria, es menester adherirnos a lo establecido en la Circular DRP-026-99 del 31 de mayo último que regula esta situación, de manera que en los casos de documentos con aportes de fincas que tengan pendiente de inscripción el documento en que adquiere el socio que aporta el inmueble, deberá CANCELARSE PARCIALMENTE LA PRESENTACION DEL DOCUMENTO EN CUANTO A LOS APORTES, situación que será subsanable únicamente por documento adicional.

Jurisprudencia de España.

Extracto de la Resolución⁹

RESOLUCIÓN de 21 de junio de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valencia don Carlos Pascual de Miguel frente a la

negativa de la Registradora de la Propiedad número 4 de la misma capital, doña Ana María del Castillo González, a inscribir una escritura de compraventa en virtud de apelación del recurrente.

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo frente a la nota de calificación alegando: Que el organismo transmitente tenía el 13 de julio de 1995 poder de disposición sobre la finca vendida y precisamente para que constase en el título la razón por la que otorgaba la escritura a favor de doña Josefa Morales Gómez incluyó una cláusula explicativa de que la primera persona a la que se transmitió la finca por la entonces titular, el Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda, cedió o transmitió, a su vez, todos sus derechos y obligaciones a quien ahora figura como adquirente; que estamos ante una cesión de contrato previa y anticipadamente consentido por la vendedora, figura ésta que produce la plena subrogación del cesionario en la posición jurídica del cedente respecto del contrato que se cede produciendo una verdadera novación subjetiva modificativa; que por tanto no puede cuestionarse que la escritura calificada está formalizando la compraventa entre quienes a la fecha del otorgamiento eran partes en el contrato, siendo de resultar que también se había producido una subrogación en la parte vendedora; que por su parte, el principio de legitimación registral implica que aunque el titular registral haya transmitido con anterioridad su derecho, conserva la legitimación dispositiva frente a terceros mientras aquella transmisión no se haya inscrito en el Registro; que la presunción del artículo 38.1 de la Ley Hipotecaria es una presunción de derecho, que aunque sea "iuris tantum", la desvirtuación de su contenido ha de hacerse en juicio ordinario en virtud de la salvaguardia judicial de los asientos que establece el artículo 1.3 de la misma Ley; que el contenido de la estipulación debatida, el reconocimiento por las partes contratantes de la existencia de una transmisión intermedia no supone desvirtuar la presunción de legitimación dispositiva si se califica aquel negocio con arreglo a su verdadera naturaleza, una cesión de contrato; que el poder dispositivo del titular registral entronca con el principio de tracto sucesivo y en la escritura calificada se cumple perfectamente el tracto sucesivo formal y ello presupone poder dispositivo material; que exigir la inscripción de la transmisión intermedia supone atribuir carácter obligatorio a esa inscripción, aparte de ser en la práctica tremendamente entorpecedor pues partiendo de un negocio perfectamente eficaz de compraventa con cesión posterior por una de las partes a un tercero exigiría el consentimiento y la inscripción previa en favor de una persona ya

desaparecida de la relación contractual y que podría no ser localizable; que aunque la Resolución de 18 de septiembre de 1989 podría parecer que sienta una doctrina contraria a lo argumentado, parece que circunscrita al supuesto a que se refiere no desmonta la tesis del recurrente sobre los efectos sustantivos de la legitimación registral, que en modo alguno defiende la inscripción de un acto nulo sino el evitar una inscripción puente, y que, por último, las Resoluciones de 12 de mayo y 21 de junio de 1994 que reconocen la independencia del contrato de arrendamiento financiero y la compraventa en ejercicio de la opción incorporada a ellos, sientan una doctrina perfectamente trasladable al supuesto contemplado.

IV

La Registradora al informar en defensa de la nota alegó: Que no puede mantener el mismo criterio que el recurrente en cuanto a la naturaleza jurídica del contrato celebrado el año 1983, pues claramente resulta que hubo dos contratos privados de compraventa del mismo local que ahora se vende, los cuales seguidos de tradición tienen la misma fuerza traslativa que la escritura pública; que no es de aplicación el principio de legitimación registral, que se basa en la necesaria protección jurídica de la apariencia, el principio de seguridad jurídica sancionada en el artículo 9.3 de la Constitución y el principio hipotecario de legalidad y en la idea de probabilidad que fundamenta la protección de la apariencia; que la presunción de exactitud derivada de la legitimación registrales tan sólo "iuris tantum", el principio de seguridad jurídica lleva a considerar como titular al que se ha acogido al sistema oficial publicidad previsto en la ley, y el principio de legalidad exige que el acto jurídico sea calificado favorablemente por el Registrador; que en la escritura calificada se reconoce expresamente que la finca había sido transmitida previamente por lo que la legitimación registral queda desvirtuada tanto por el favorecido por ella como por el que podía haberse visto beneficiado por la misma; que se está infringiendo el principio de tracto sucesivo tanto en su aspecto sustantivo que obliga al Registrador a comprobar la preexistencia del derecho en la persona que en el título que pretenda su inscripción figura como transmitente, como en el aspecto formal, que impone que cada acto dispositivo se refleje en su correspondiente asiento a salvo los supuestos de tracto abreviado; que ha de tenerse en cuenta la doctrina de la Resolución de 18 de septiembre de 1989, ratificada por la de 25 de enero de 1990, sin que, por el contrario, sea aplicable la de las invocadas por el recurrente de 12 de mayo y 21 de junio de 1994. "

FUENTES UTILIZADAS

- 1 CHAVARRI, Angel. Los principios inmobiliarios registrales en la Ley 17,801. Argentina. 1972. pp 15-16.
- 2 ORTIZ CASTRO, Jorge y otro. Los Principios registrales compilación. San José, C.R. Registro Público, Escuela de Capacitación registral. 1990. pp 19-20.
- 3 Notarios y Registradores. Consecuencias procesales de la legitimación registral. [en línea]. Visitada el 26-06-08. Disponible en: <http://www.notariosyregistradores.com/oposidores/temasdeoposidores/rehi-08.doc>.
- 4 LEY N° 63 del veintiocho de setiembre de mil ochocientos ochenta y siete.
- 5 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 238 de las catorce horas con cincuenta minutos del cinco de mayo del dos mil seis
- 6 SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 02179 de las once horas con cuarenta y cinco minutos del diez de marzo del dos mil.
- 7 LEY No. 3883 del treinta de mayo de mil novecientos sesenta y siete
- 8 REGISTRO NACIONAL DE COSTA RICA. Criterios y notas. [en línea] Consulta realizada el 28 de febrero del 2007 en: www.registronacional.go.cr/htm/notas/criterios%20jur%EDdicos%20Personas%20Jur%EDdicas.doc
- 9 RESOLUCIÓN de 21 de junio de 1999. [en línea]. Descargada de la página oficial del Boletín Oficial del Estado de España. Visitada el 26-06-08. Disponible en: http://www.boe.es/t/es/bases_datos/doc.php?coleccion=indilex&id=1999/16796&txtlen=1000