

Derechos Reales y Derechos Personales (o de Crédito)

Rama del Derecho: Derecho Civil.	Descriptor: Derechos Reales.
Palabras clave: Derechos Reales, Derechos Personales, Derechos de Crédito, Distinción, Alcances.	
Fuentes: Doctrina y Jurisprudencia.	Fecha de elaboración: 06 – 2012.

Índice de contenido

1 Resumen.....	1
2 Doctrina	2
a) LOS DERECHOS REALES.....	2
I. La figura teórica del derecho real.....	2
II. La distinción positiva entre Derechos Reales y de Crédito.....	2
III. Teorías sobre el concepto de derecho real.....	3
IV. Figuras intermedias entre los derechos reales y los derechos de crédito: el ius ad rem.....	7
b) EL DERECHO REAL Y SUS DIFERENCIAS CON EL DERECHO DE CREDITO.....	9
1. Concepto.....	9
2. Objeto.....	10
3. Eficacia frente a terceros de los derechos reales y de algunos de crédito.....	12
4. Sujeto.....	13
5. Contenido.....	13
6. Alcance de la distinción entre derechos reales y de crédito.....	14
7. Poder directo en que consiste el derecho real.....	15
8. Situaciones en que existe conjuntamente poder directo de alguien sobre una cosa y obligación a cargo de alguno.....	15
3 Jurisprudencia.....	18
I. DERECHOS REALES Y SUS DIFERENCIAS CON LOS DE CREDITO.....	18
Ordinario de nulidad de venta e inscripción. Reglas para dirimir conflictos entre derechos reales y personales.....	18

1 Resumen

Sobre las diferencias entre los derechos reales y los derechos personales se confecciona el presente, toma en cuenta doctrina española y jurisprudencia costarricense, buscando explicar la diferencia, dando a cada concepto su definición y características propias.



2 Doctrina

a) **LOS DERECHOS REALES**

[Díez-Picazo]¹

I. La figura teórica del derecho real

Como todos los sectores del ordenamiento jurídico, el Derecho de cosas trata de resolver el conflicto de intereses que se plantea entre personas. Tales conflictos de intereses de los que se ocupa el Derecho de cosas se caracterizan por recaer sobre la titularidad, utilización o disfrute de los bienes económicos. El Derecho de cosas dispensa, además, a un determinado tipo de intereses, a los que se califican tradicionalmente como derechos reales, una especial protección.

¿Qué es el derecho real? A esta pregunta responde la doctrina con diversas teorías, ya que legislativamente no se posee ninguna definición o concepto, aunque se contraponga reiteradamente al derecho de crédito en la regulación positiva.

II. La distinción positiva entre Derechos Reales y de Crédito

La distinción es utilizada por el Código civil, donde existen una porción de normas de las cuales se extraen abundantes consecuencias jurídicas.

Hay dos fundamentales: los artículos 609 y 1.095. El primero exige para la adquisición y transmisión de los derechos reales por medio de contratos la tradición o entrega de la cosa, lo que no ocurre tratándose de derechos personales. El segundo, acorde con esta idea, nos dice que el acreedor en una relación jurídica por la que tiene derecho a que se le entregue una cosa (v. gr., el comprador frente al vendedor) no adquiere ningún derecho real hasta que le sea entregada. Hasta entonces tiene derecho a una prestación simplemente; en otras palabras, un derecho personal, relativo o de crédito.

Otra norma importante donde late la distinción es el artículo 1.280.1.º, que somete con carácter general a los actos y contratos constitutivos, transmisivos, modificativos y extintivos de derechos reales sobre bienes inmuebles a una determinada forma solemne (escritura pública), y no se aplica a los derechos de crédito.

En lo que afecta a terceros, el artículo 606 dice que los títulos de dominio u otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a terceros. Previamente, en el artículo 605, se declara que el Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los

actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Así pues, aunque en el Registro de la Propiedad no sólo se inscriban los títulos referentes al dominio y derechos reales, como veremos en su momento, lo cierto es que esa función es el eje de su existencia, proclamándose en consecuencia en el artículo 9." del Reglamento Hipotecario la no inscripción de obligaciones o derechos personales, sin perjuicio de que se inscriban las garantías reales o se practiquen las anotaciones correspondientes para asegurar su efectividad (v. gr., la hipoteca que garantiza el crédito; el embargo de un inmueble, que asegura el cobro de la deuda sobre el mismo).

Es imprescindible también destacar que el Código civil establece un diferente régimen jurídico en orden a la prescripción de uno y otro tipo de derechos. El dominio y derechos reales pueden adquirirse por prescripción (arts. 1.930 y 1.940), pero se desconoce la prescripción adquisitiva de los derechos personales. En orden a la prescripción extintiva, uno y otro tipo de derechos están sometidos a un régimen jurídico diverso, y las acciones reales, que protegen el dominio y los derechos reales, se extinguen por prescripción a los seis o treinta años, según recaigan sobre muebles o inmuebles, respectivamente (arts. 1.962 y 1.963), mientras que las acciones personales, que derivan del derecho de crédito, prescriben a los quince años como norma general (art. 1.964).

Por último, la distinción entre derecho real y personal posee trascendencia en el ámbito procesal, en cuanto que las acciones personales y las reales se rigen por distintas normas en cuanto a la competencia judicial para conocer de ellas (art. 62 L.E.C.).

III. Teorías sobre el concepto de derecho real

A) La doctrina clásica y su crítica

La doctrina clásica sobre la noción del derecho real ve en él un poder directo e inmediato que se ejerce sobre la cosa, y que genera una relación directa con la misma. En cambio, en el derecho de crédito nos encontramos con una relación entre dos personas en las que una de ellas tiene el poder de exigir a otra la realización de una prestación (dar, hacer o no hacer). Aquí, el interés de una persona se satisface por la prestación que otra realiza en su favor (el obligado) o, en otras palabras, necesita de la cooperación de un tercero. En cambio, en el derecho real el titular satisface directa e inmediatamente su interés mediante el ejercicio de sus poderes sobre la cosa. No necesita, pues, de la cooperación de nadie, ni existe alguien obligado a realizar una prestación a su favor.

Para la doctrina clásica, el derecho real se caracteriza por su carácter absoluto, por su oponibilidad erga omnes. Se pueden hacer valer, incluso coactivamente, contra todos. El derecho de crédito, por otra parte, sólo se puede hacer valer frente al sujeto obligado a cumplir la prestación. Además, el derecho real es susceptible de ser lesionado por cualquier tercero, mientras que el derecho de crédito lo puede ser exclusivamente por una persona concreta y determinada (el deudor) al no cumplir su prestación.

Expuestos así los caracteres más relevantes del derecho real en la concepción clásica, bien se comprende que deja muchos puntos para debate. Efectivamente, ¿qué poder ostenta el titular de una hipoteca sobre la cosa hipotecada o el de una servidumbre negativa sobre la cosa ajena gravada o los titulares de un derecho de adquisición

preferente cuando el propietario quiere enajenar su cosa (tanteo) o la enajena (retracto)? En la hipoteca, el interés del acreedor hipotecario no se realiza sino exigiendo de la autoridad judicial que la cosa sea vendida y con su producto se pague el crédito garantizado, lo mismo que cualquier acreedor que no tenga garantizado el suyo. Tampoco el titular de la servidumbre negativa ve satisfecho su interés con un poder directo e inmediato sobre la cosa, sino a través del cumplimiento de un deber negativo de su propietario consistente en abstenerse de realizar las conductas que a aquél perjudicarían (no edificar, no impedir la toma de luz o vistas por medio de su fundo). Por último, el titular de un derecho de adquisición preferente tampoco ostenta dominación de la cosa que tiene facultad de adquirir con preferencia a otros cuando el propietario hace uso de su *ius disponendi* sobre ella.

Si existen derechos calificados tradicionalmente por la ley o por la doctrina de reales siendo así que falta el poder directo e inmediato sobre la cosa, también hay derechos calificados como personales en los que, por el contrario, se da. Piénsese en el arrendamiento, en el que el arrendatario posee la cosa ajena y la goza, o en el comodato, en el que el comodatario ejercita un poder sobre la cosa que se le ha prestado usándola, sin necesidad de la cooperación de otro para la satisfacción de su interés.

Tampoco es completamente exacto que los derechos reales pueden ser lesionados por cualquier tercero, mientras que el derecho de crédito únicamente por el deudor con su incumplimiento. Hay derechos reales que no son susceptibles de aquella lesión, p. ej., la hipoteca, que no es posible sea lesionada por nadie. Y, en cambio, el derecho de crédito admite que su lesión lo mismo pueda ser obra del deudor que de un tercero (coopera con él al incumplimiento; destruye la cosa que éste estaba obligado a entregar). Desde otro punto de vista, si es verdad que el derecho real es oponible erga omnes, también lo es que el derecho de crédito puede ser oponible a terceros.

Una manifestación de estas ideas referidas a los derechos personales late en el artículo 1.111 del Código civil. El tercero que coopera con el deudor para lograr su insolvencia con el fin de defraudar a los acreedores, realiza un acto o contrato que podrá ser rescindido por fraudulento. Hay aquí una evidente oponibilidad a tercero de un derecho relativo.

Por otra parte, la nota de la eficacia erga omnes del derecho real frente al derecho de crédito no se vincula necesariamente con la existencia de un poder directo e inmediato sobre la cosa. No se comprendería entonces que se otorgare legalmente cuando está ausente de la situación jurídica aquel poder, como en la opción de compra (art. 14 R.H.), o en el derecho de retorno de los inquilinos o arrendatarios, caso de derribo del edificio, que les faculta para volver a los pisos o locales de negocio del nuevo edificio (art. 15 R.H.). Tampoco se explica que un derecho personal como es en la tesis tradicional el arrendamiento, no sea oponible a tercero (art. 1.571 C.c.), y ese mismo arrendamiento lo sea si se inscribe en el Registro de la Propiedad (art. 2.º, núm. 5.º L.H.).

B) Las doctrinas negadoras de la distinción

Partiendo del presupuesto inicial de que todo derecho presupone un correlativo deber, y que no pueden existir relaciones jurídicas nada más que entre personas, un movimiento

doctrinal niega toda distinción esencial entre derecho real y derecho de obligación. No existe, se dice, derecho respecto a unos bienes, porque el derecho es poder de exigir a otro una determinada conducta que procura la satisfacción del interés de su titular. En los llamados derechos reales es cierto que una persona posee un monopolio de goce o de utilización de una cosa, pero porque se imponen a los terceros conductas de abstención de esas mismas actividades respecto de aquella cosa, conductas que pueden serles exigidas por el titular del presunto derecho real. Así, para Augusto Thon el derecho real no es más que la ausencia de prohibiciones de actuar sobre una cosa que la norma jurídica, que las impone a todos los demás, establece en beneficio de quien no es afectado por ellas. Pero, como observa De Castro, las leyes caracterizan los derechos por las facultades que conceden y no por las limitaciones que imponen a la generalidad. En efecto, si leemos la definición del derecho de propiedad que da el artículo 348 del Código civil, veremos que otorga las facultades de goce y disposición a un sujeto sobre una cosa determinada, de lo que deriva implícitamente la prohibición de realizar esas actividades a todos.

Ferrara, siguiendo esta dirección, define el derecho real como «el poder jurídico contra otros hombres dirigido a una pretensión de incondicionado respeto en el desenvolvimiento de la propia actividad, o en su plenitud o en singulares direcciones, sobre cosa determinada». Es, en resumidas cuentas, un poder de exclusión de terceros que permite dirigirse contra ellos para el restablecimiento de la situación jurídica perturbada por invasión de la esfera del titular. No parece aceptable tal tesis, dado que existen innumerables casos en los que no hay tal invasión, que la actividad del titular se desarrolla pacíficamente siempre sin contar antes con la cooperación (en forma negativa) de los terceros. El derecho real nacería en el momento de la violación, pues es cuando se haría realidad el poder de exclusión, y entonces no podría explicarse su vida anterior. El derecho real no puede ser poder de exclusión tan sólo, que llevaría a concluir lógicamente que el derecho de propiedad sobre una cosa mueble no nace hasta que un tercero la roba.

Configurado el derecho real como derecho de obligación —dado que su titular lo que posee es una pretensión contra tercero para que observe una conducta de abstención sobre una cosa—, la única diferencia destacable sería la extensión de los sujetos pasivos, los obligados. Mientras que el derecho personal se da exclusivamente frente al deudor, el derecho real permitiría dirigirse contra todos los consociados para exigirles las conductas de abstención. Sin embargo, los terceros no están obligados a ejecutar ninguna prestación para que el interés del titular del derecho real se satisfaga, sino que tienen el deber de respetar su situación jurídica, que forma parte del general que a cada uno incumbe de no traspasar la propia esfera jurídica lesionando la de los demás. Pero ello no es algo peculiar de los derechos reales, ya que, como hemos expuesto en el epígrafe anterior, los derechos de crédito han de ser respetados por los terceros que los conozcan.

C) Doctrinas eclécticas

Gozan de predicamento entre los autores, y distinguen en el derecho real dos aspectos: el interno y el externo. El primero hace referencia al poder directo e inmediato del hombre con la cosa, mientras que el segundo alude a la obligación pasiva universal por la que los



terceros han de abstenerse de toda perturbación de aquella situación jurídica. Sustancialmente, estas doctrinas se presentan como su-peradoras de la radical división entre las clásicas y las negadoras de toda distinción. Seguramente por ello suman los defectos de unas y otras y tienen, además, otro error nacido de la síntesis, observado por tillocca. Si el titular del derecho, dice el jurista italiano, tuviese necesidad para su señorío sobre la cosa de la realización de conductas negativas (de abstención) por los terceros, su poder sería igual al del acreedor en un derecho de crédito, que no ve satisfecho su interés más que cuando el deudor cumple su prestación, y el derecho real se confundiría con el de crédito. Pero si se niega esto y se resalta el poder directo e inmediato del titular sobre la cosa, aquel lado externo no puede configurar al derecho real, ya que no sería más que el deber genérico que corresponde a todos de no perturbar la esfera jurídica ajena, y no algo específico de su estructura.

D) Recapitulación

Descartadas las teorías negadoras de la distinción entre derechos de crédito y derechos reales, el concepto de derecho real como poder directo e inmediato sobre una cosa, en el sentido de que su titular tiene un señorío sobre ella más o menos limitado (p. ej., propiedad frente a derechos reales de goce y disfrute sobre cosa ajena), se ha moldeado sobre el derecho de propiedad, en el que es fácilmente detectable. En cambio, no acoge a todos los derechos considerados tradicionalmente como reales. Recuérdese a estos efectos lo que expusimos al hacer el análisis de la doctrina clásica sobre la hipoteca, servidumbre negativa y derechos de adquisición preferente. Por otra parte, existen derechos en los que se da el poder directo e inmediato del titular sobre la cosa que no son oponibles erga omnes, caso del arrendamiento sometido al Código civil (art. 1.571), pero pueden serlo si se inscriben en el registro (art. 2.º, núm. 5.º, L.H.), y otros en los que falta aquel poder, pero son oponibles (opción de compra, art. 14 R.H.).

Todo ello nos lleva a la idea de que la noción teórica del derecho real como poder directo e inmediato sobre la cosa oponible erga omnes no capta por completo la realidad legislativa, y que en el fondo son criterios de política jurídica los que determinan que determinadas situaciones tengan o no eficacia erga omnes, prescindiendo que en ellas se detecte o no aquel poder. Se habla entonces, para salvar la pureza del concepto, de que esa situación en la que no existe poder directo e inmediato no es derecho real sino que produce efectos reales. Pero este subterfugio no evita el relativismo de la distinción entre derecho real y personal, porque pone de relieve que no serían como dos circuitos separados sino secantes entre los cuales hay una gran zona en común (precisamente la más importante, los efectos frente a terceros de una situación jurídica) donde la diferenciación quiebra. Tampoco explica la razón intrínseca, si es que la hay ontológicamente, por la que, aun careciendo su titular de todo poder directo e inmediato, su derecho es oponible a terceros.

Así las cosas, seguramente fuese más útil y menos problemático hablar simplemente de situaciones jurídicas dotadas de oponibilidad a terceros y carentes de ella. Pero la diferenciación entre el derecho real y de obligación por la vía de la estructura de poder que confieren a su titular (directamente sobre la cosa o facultad de exigir una prestación, según que se trate respectivamente de derechos reales o de crédito) es la tradicional. No

obstante, su mantenimiento obliga necesariamente a señalar importantes excepciones en los casos en que se da una oponibilidad erga omnes sin poder directo e inmediato sobre la cosa.

IV. Figuras intermedias entre los derechos reales y los derechos de crédito: el *ius ad rem*

Como una figura intermedia entre el verdadero derecho real y el puro derecho personal ha sido considerado por algunos autores el llamado *ius ad rem*. Su concepto aparece en la baja Edad Media para explicar algunos supuestos típicos de esta época como son, señaladamente, los feudos y los beneficios eclesiásticos. El feudo es un derecho concedido al vasallo por su señor, que lleva anejo el disfrute de unos bienes determinados. Los beneficios son bienes anejos al ejercicio de un oficio o cargo de carácter eclesiástico. El derecho sobre los bienes del feudo o del beneficio (*ius in re*) solamente lo adquiere el feudatario o el clérigo beneficiado cuando el señor ha realizado la «investidura» o cuando el superior del clérigo ha efectuado la «colación» del beneficio. Se da, sin embargo, el caso, en los feudos, de situaciones intermedias de investidura simbólica sin actual toma de posesión, y en los beneficios, de una elección propuesta sin efectiva colación. En estos casos el investido simbólicamente o el elegido a quien no se ha conferido el beneficio no tienen todavía un *ius in re*, pero tienen un *ius ad rem*. «Licet enim —dice Baldo— ante traditam sibi possessionem *ius* no habet in re, habet tamen *ius ad rem*.»

En la doctrina medieval el término, que hizo fortuna, se generalizó para significar la situación jurídica en que se encuentra quien tiene un título que le da derecho para adquirir una cosa determinada, cuando todavía no ha adquirido dicha cosa mediante la necesaria adquisición de la posesión de la misma. Entre los autores de esta época, sin embargo, se dibujan dos corrientes: una, la de aquellos que lo consideran como un derecho más fuerte que el puro derecho personal; otra, la de quienes emplean el término *ius ad rem* en el sentido de un *ius in personam* o por lo menos de un *ius in personam* que se caracteriza por ser un trámite previo para la adquisición futura de un derecho real.

En la doctrina posterior el problema se planteará sobre todo en torno al derecho del primer comprador en los supuestos de doble venta de una misma cosa. No obstante haber consumado la tradición a su favor el segundo comprador y deber ser considerado, por tanto, en pura lógica, como propietario, el ordenamiento jurídico puede preferir al primero en virtud de su buena fe (que falta en el segundo) (cfr. art. 1.473 C.c.). ¿Cómo explicar que un puro comprador venza en juicio a quien ha llegado a ser propietario, si el comprador no tiene más que un *ius in personam* frente al vendedor? Porque no tiene sólo un *ius in personam* —se dirá—, sino un *ius ad rem*. La consagración de esta idea aparecerá en el Derecho prusiano de 1794: «Si puede probarse que el adquirente ha tenido conocimiento en el momento de tomar posesión de la existencia de un derecho personal de un tercero a la cosa, no puede prevalecer frente a éste el derecho real constituido por la tradición.» Sobre esta base los autores alemanes intentarán la construcción de la figura del «derecho a la cosa» (*Recht zur Sache*).

Ziebarth considerará el *ius ad rem* como un derecho real con efecto relativo, que aparece



allí donde el acreedor tiene derecho a que la cosa le sea entregada y puede por consiguiente en vía de ejecución pretenderlo sobre el patrimonio del deudor obligado, y que puede ser opuesto a todo aquel al que el deudor haya conferido un derecho igual al del acreedor con posterioridad a su nacimiento, o bien a todo adquirente posterior al que se le haya entregado la cosa, si conocía el derecho del acreedor. En cuanto se dirige contra la cosa es un derecho real, pero su efecto es relativo, porque su eficacia queda limitada a un corto número de personas (el deudor, sus causahabientes, el contratante o adquirente de mala fe).

En el momento de la Codificación la mayor parte de la doctrina se mostrará, sin embargo, decididamente contraria a admitir una figura intermedia entre el derecho real y el personal, pues elevadas estas categorías a piedras básicas del sistema, un tertium genus comportaba escasa utilidad y originaba innumerables dificultades. El llamado *ius ad rem* se consideró, por ello, como un caso de derecho personal.

Modernamente, la resurrección de la antigua figura ha sido intentada por otro camino. En aquellos casos en que la perfecta constitución de un derecho real inmobiliario o su plena eficacia exige la inscripción en el Registro de la Propiedad, cuando la inscripción no ha podido ser practicada (v. gr., por defectos en los documentos presentados ante el Registro) hay un «derecho real en vías de inscripción», que puede ser provisionalmente protegido mediante un asiento especial (anotación preventiva). No hay todavía un derecho real porque falta la inscripción, pero hay —se dice— una «vocación al derecho real» publicada por la anotación preventiva que opera como una preinscripción.

Las vocaciones al derecho real, dice Atard, son titularidades que se atribuyen a los sujetos por virtud de la ley, el contrato, el testamento, la resolución judicial o una operación del Registro Inmobiliario para obtener la posesión o la utilidad económica de una cosa que aún no tienen; para llamar al derecho real hacia el cual caminan; para invocarlo, ampararse en su proximidad o asegurarlo ante el temor o la posibilidad de que el derecho real no llegue o se escape.

No han prosperado estos esfuerzos. La teoría del *ius ad rem* como categoría intermedia entre el derecho real y personal no goza del favor de la doctrina. Pero no por ello debe olvidarse el distinto régimen legal que tiene la ejecución de una condena judicial a la entrega de una cosa específica ante el incumplimiento de su prestación por el obligado. El juez ha de proceder a la inmediata puesta en posesión del acreedor (art. 926 L.E.C.).

b) EL DERECHO REAL Y SUS DIFERENCIAS CON EL DERECHO DE CREDITO

[Albaladejo]²

1. Concepto.

A diferencia del derecho de crédito (o derecho de obligación) que —como se expuso en su lugar— es el poder de exigir de otro una prestación (es decir, de constreñirle a que observe cierta conducta), el derecho real es un poder directo e inmediato sobre una cosa, que concede a su titular un señorío, bien pleno (propiedad), o bien parcial (derecho real en cosa ajena) sobre aquélla, de forma que en el ámbito de poder concedido (que varía según el derecho real de que se trate), tiene la cosa sometida a su dominación.

En un caso (derecho de crédito), por ejemplo, tengo la facultad de que A me pinte un retrato (conducta o prestación de hacer) o de que no establezca un negocio como en mío (conducta o prestación de no hacer) o de que me entregue una suma de dinero. En el otro (derecho real), tengo, por ejemplo, la facultad de gozar y disponer de la finca X.

Hablando breve y profanamente, se puede decir que la diferencia entre derecho real y derecho de crédito es la que hay entre el tener y el que nos deban.

La sentencia de 21 noviembre 1929 dijo que a los derechos reales se les "da la denominación de reales, por llevar el carácter esencial que los distingue, de recaer directamente sobre la cosa, sin sujeto pasivo individualmente determinado, dando lugar a una acción eficaz contra cualquier poseedor de la misma".

La de 25 junio 1936, examinando el tipo de derecho existente en el caso que juzgaba, afirmó que: "U fue el único llamado a dirigirla [la empresa o negocio de que se trataba], contrayendo con G una obligación de carácter meramente personal, cual fue la de abonarle una participación de las utilidades líquidas, pero sin sujetar el negocio [o empresa de que se trataba] a ningún gravamen de naturaleza real, ya que ni formalmente aparece registrado ni materialmente se da, mediante la realidad de un nexo que una directamente al sujeto con el objeto, toda vez que se produce a través de una persona obligada; de donde se infiere la inexistencia del derecho real aducido, que normalmente significa potestad de obrar erga omnes, sobre una cosa específica perteneciente al mundo exterior, con la pretensión de que esa facultas agendi sea reconocida y acatada por la colectividad, rechazando en su consecuencia, cualquier idea que suponga obligación individualizada en un tercero, porque el sujeto pasivo que entra en esta relación jurídica, es indeterminado y su papel consiste en una pura abstención, debiendo limitarse, por tanto, a respetar tal derecho y a no

impedir su ejercicio, circunstancias que no concurren en el presente caso."

La sentencia de 18 marzo 1959 dice que el derecho real se caracteriza por "la relación inmediata y directa de la persona con la cosa". La resolución de 1 agosto 1959, que los derechos reales "confieren a su titular un poder directo e inmediato sobre la cosa, y a la vez imponen a todos un deber de respeto y abstención". Y la sentencia de 24 abril 1975, que la eficacia de los derechos reales "es frente a todos, erga omnes", a diferencia de la de los de crédito, que es meramente relativa (frente al obligado).

2. Objeto.

Así, pues, el derecho de crédito tiene por objeto la conducta de otra persona; el real tiene por objeto una cosa.

Ciertamente que los derechos de crédito pueden otorgar el poder de exigir conductas que recaigan sobre cosas. Por ejemplo. A (comprador) adquiere (por el contrato de compraventa) contra el vendedor el derecho de crédito a que éste le entregue la cosa vendida (o sea. conducta o prestación que consiste en transmitir una cosa). Pero en el derecho de crédito no hay poder directo (del titular del derecho) sobre la cosa, sino que inmediatamente tiene señorío sólo sobre la conducta del obligado, que, al realizar el acto de que se trate, le proporcionará la cosa; y sólo a partir de la entrega de ésta (momento que es precisamente en el que se extingue —por cumplimiento— su derecho de crédito) es cuando adquiere derecho real (la propiedad) sobre ella.

Por tanto, si por no cumplir la prestación debida, no se la proporciona, el acreedor no puede, por ejemplo, pretender que se la entregue quien la tenga (si es que, pongo por caso, la dio a otro, al que se la había vendido antes), pues su derecho le permite sólo dirigirse por incumplimiento contra su deudor.

Diferentemente, en el derecho real, como el poder se tiene sobre la cosa, si, por ejemplo, ésta se nos arrebató, podemos pedir que nos la entregue a cualquiera que la tenga (sea el que nos la arrebató u otro al que se la dio después), porque no es que nuestro derecho nos autorice a exigir sólo de una persona (el deudor) la conducta consistente en entregarnos la cosa, sino que el poder directo que sobre ella tenemos, nos permite pretender que nos la devuelva cualquiera que la posea.

En este sentido, se puede decir que el derecho real atribuye un poder directo sobre la cosa, que se puede hacer valer frente a cualquiera; mientras que el derecho de crédito sólo se puede hacer valer frente al deudor.

En el derecho de crédito, el beneficio, la utilidad lo a satisfacción de su interés que el titular obtiene por ¿Tuso del derecho, se lo proporciona la conducta del obligado (deudor); en el derecho real, su titular los obtiene directamente de la cosa (así, el dueño usa la cosa, recoge y vende su cosecha, etc.).

Incluso en los casos (como de las servidumbres negativas) en que podría parecer que la utilidad la obtiene el titular del derecho real, de que no haga algo el dueño del predio sirviente, verdaderamente la obtiene de la cosa tal cual está (así, recibe luz porque en



aquella no se edifica, o por dicha no edificación, tiene vistas), y el no hacer del dueño del predio sirviente, es para no modificar la cosa (que es útil en su actual estado, al del dominante).

Lo anterior en teoría es perfectamente claro. Y en la práctica, aplicando simplemente lo dicho, sin más profundizar, la mayor parte de los derechos reales se pueden distinguir netamente y a primera vista, de los de crédito. Por ejemplo, el de propiedad, del de a recibir un servicio de otra persona.

Pero en la práctica hay también figuras de derechos reales que, tal como —diríamos— se ven por fuera, y sobre todo para el profano, no se diferencian (aparentemente) de otras que son de derechos de crédito. Por ejemplo, el usufructo es un derecho real sobre cosa ajena que nos permite usarla y disfrutarla: en virtud de él. pues, poseemos y gozamos (aunque sin poder enajenarla) la cosa propiedad de otro. Mas, también el arrendatario de una finca la posee y la disfruta, y, sin embargo, el contrato de arrendamiento no le concede un derecho real, sino simplemente uno de crédito.

Ahora bien, es que (aunque al exterior no se note, y aunque en la práctica carezca en ciertos casos de trascendencia), internamente, entre la situación del usufructuario y la del arrendatario existen diferencias:

En efecto, hay que insistir en que aquél tiene la cosa directamente sometida a él, mientras que éste recibe continuamente una prestación del arrendador, prestación que consiste en mantenerle en el goce pacífico de aquélla (cfr. C.c., art. 1.554. 3.º). O sea. al usufructuario se le entrega la cosa usufructuada para que use en ella del poder directo que sobre la misma le corresponde; y el dueño, como si dijéramos, se desentiende, y deja al otro hacer y desarrollar su señorío. Mientras que en el arrendamiento, el dueño que arrienda, no entrega la cosa al arrendatario para que éste haga por sí, sino que le proporciona continuamente la utilidad de la misma, mediante una conducta activa, para hacer posible la cual, le da posesión de la cosa.

Y otra cuestión es que esta idea expuesta, teóricamente correcta, en la práctica se sienta especialmente irreal en algunos aspectos, por lo menos para ciertos arrendamientos.

Ello, en todo caso, sólo mostraría la conveniencia de convertir el arrendamiento en derecho real, ya que prácticamente tiene el vigor de éste en muchos aspectos (aunque, desde luego, no en otros, como el relativo a las acciones que corresponden al arrendatario, a la defensa frente a las perturbaciones de terceros, etc.).

Igual que en el del arrendamiento, cabe decir en otros casos en que el derecho de crédito permite a su titular estar en posesión de una cosa que ha recibido del obligado (pero sin transmitirle su propiedad). Así, en el comodato, etc.

En todas estas situaciones, como ya se ha dicho, hay lo siguiente: Una vez realizada la entrega, el obligado sigue cumpliendo su prestación, que —a lo más— consiste en mantener al acreedor en la tenencia de la cosa. Ahora bien, esto es observar una conducta el deudor (a la que tiene derecho el acreedor), pero no proporciona a éste un



señorío jurídico directo sobre la cosa. Le proporciona, sí. un poder de hecho sobre ésta: la posesión; es decir, su tenencia efectiva. Pero, como luego veremos, una cosa es la posesión (poder de hecho, aunque protegido por el Derecho) y otra el derecho real (señorío jurídico sobre las cosas, aunque ahora no las tengamos [no las poseamos actualmente]). Y, por ejemplo, si al usufructuario le arrebató la cosa un tercero, puesto que le corresponde un poder jurídico directo sobre ella, puede reclamarla a cualquiera que la tenga, y obtener del juez que se le reintegre para su disfrute. Mientras que si el arrendatario (o el comodatario) es despojado, como carece de un señorío directo (poder jurídico real sobre la cosa), y sólo hay que es mantenido por el arrendador en el goce de la misma, podrá pedir a éste que le proporcione de nuevo tal goce, pero no le cabe dirigirse, él. contra quien tenga la cosa (ya que carece de un poder directo sobre ésta, y tiene sólo derecho a una conducta —la de hacérsela gozar— del arrendador).

Lo anterior, con la salvedad de que el que posea una cosa, por el solo hecho de ser su poseedor —y, por tanto, independientemente de que la posea o no como titular de un derecho real sobre ella— está protegido en su posesión, y puede recuperarla (pero sólo dentro del breve plazo de un año¹)- Lo que quiere decir que, por ejemplo, el arrendatario parece que también tiene un poder directo sobre la cosa, al caberle recuperarla del que le quitó su posesión. Pero realmente tiene sobre ésta sólo el poder recuperatorio que corresponde a quien la poseía; no el que corresponde a quien tiene un derecho real sobre ella. Y, por tanto después de pasado el año, no puede recuperarla directamente del despojante —a diferencia del usufructuario, que sí podría—, sino que ha de obtener la recuperación a través del arrendador.

3. Eficacia frente a terceros de los derechos reales y de algunos de crédito.

En principio, según lo dicho, todo derecho real puede hacerse valer frente a cualquiera, sea el que lo concedió (así el dueño de la cosa sobre la que se establece, por ejemplo, un usufructo a favor de otra persona) o sea otro adquirente posterior de la misma u otra persona que entre en relación con ella. Pero esta regla no carece de excepciones, como cuando, en defensa de la seguridad del tráfico de los bienes y en protección a la buena fe de los adquirentes de los mismos, dispone la ley que el derecho real que sea no prevalezca contra quienes (reuniendo ciertos requisitos) han llegado adquirir la cosa como libre de él (por ejemplo, quien cumpliendo los requisitos del art. 34 L. H., compró una finca inscrita en el Registro de la propiedad sin que en él hubiese constancia de estar gravada por el usufructo del ejemplo antes puesto).

Por el contrario, los derechos de crédito, autorizando sólo a exigir una conducta del deudor, en principio, únicamente permiten, en el sentido antes visto¹, pretender obtenerla de él. De forma que, aunque recaigan mediatamente sobre una cosa (por ejemplo, el arrendamiento, que tiene mediatamente por objeto la finca de la que el arrendador debe proporcionar el disfrute al arrendatario, o el comodato que lo tiene en la cosa prestada) no autorizan a su titular a reclamar el cumplimiento de la conducta debida, de cualquiera que tenga la cosa, y que no sea el que contrajo la obligación referente a ella.

Ahora bien, esto es en principio, porque por excepción también los derechos de crédito facultan a veces (porque la ley directamente lo establece, o porque lo autoriza mediante ciertos requisitos [así el que el tal derecho haya sido inscrito en el Registro de la propiedad]) a obtener su satisfacción incluso frente a quien no contrajo la obligación de que se trate. Por ejemplo, el adquirente de un inmueble arrendado, debe respetar el arriendo (es decir, éste le obliga) cuando sea de ciertas clases o cuando esté inscrito en el Registro.

Esto, aunque no sea hacer real al derecho de crédito, es atribuirle efectos prácticamente reales (al menos en el aspecto de que se trata), en cuanto que la utilidad que debe proporcionar, pasa a ser obtenible incluso frente a quien no era deudor en el mismo.

Lo que se co-sigue, haciendo que a la conducta de proporcionar la utilidad de la cosa, conducta a la que sólo estaba sujeto el deudor, lo queden también los adquirentes posteriores de aquélla. Entonces hay, si se quiere, una transferencia de la obligación (lado pasivo del derecho de crédito), de manera que el deudor lo vaya siendo sucesivamente aquél a quien pertenezca la cosa. Pero ya se comprende que semejante explicación —correcta, por lo demás— no quita un ápice de fuerza al hecho práctico de que se tiene un poder frente a cualquiera, en orden a la utilidad que proporcione la cosa.

Para concluir, lo que aparte de todo lo dicho se puede asegurar es que, desde el punto de vista de la práctica, importa poco la inmediati-vidad o no del poder, pues lo único que preocupa es el que éste sea efectivo (y en los ejemplos puestos, el arrendatario —por lo menos, el de ciertos bienes— lo tiene, en determinados aspectos, con tanta efectividad como si el suyo fuera poder real o inmediato) y que sea directamente oponible a todos, es decir, pueda hacerse valer inmediatamente frente a cualquiera (lo que en los ejemplos puestos, si bien se concede al arrendatario ante adquirentes posteriores de la cosa arrendada, no se le otorga, sin embargo, para la protección del disfrute de la misma, frente a las perturbaciones jurídicas de terceros).

4. Sujeto.

Como el derecho de crédito, el real pertenece a una persona (por lo menos), a su titular. Pero puede corresponder a varios conjuntamente: así, copropiedad, cuando la cosa objeto de propiedad es de varios.

5. Contenido.

El contenido del derecho real es el señorío que atribuye sobre la cosa. Así que si es pleno (todo el contenido de poder posible) es un derecho de propiedad; y si atribuye sólo un poder más reducido, se está ante lo que se llama derecho real limitado (o derecho real en cosa ajena), porque al no tener el poder pleno sobre ella, no es nuestra (de nuestra propiedad), sino que siendo de otro, no obstante, nosotros tenemos cierto poder sobre

ella, poder que, por un lado, no siendo pleno, se llama limitado; y, por otro lado, reduciendo el poder del dueño (es decir restándole facultades) se llama limitativo del de éste.

Como en el caso del Derecho de obligaciones, las disposiciones legales que fijan el contenido de cada tipo de derecho real, no son, en principio, imperativas. De forma que, salvo precepto en contra, los particulares pueden modificarlo en los casos concretos, en los que rige, pues, el contenido que marque la ley, cuando aquellos no hayan establecido otra cosa.

6. Alcance de la distinción entre derechos reales y de crédito.

La distinción entre derechos reales y de crédito no es puramente conceptual, sino que tiene importantes efectos prácticos. Así: aquellos pueden adquirirse por usucapión, y éstos, no; entre aquéllos, habiendo colisión, prevalece el más antiguo (regla prior tempore, potior iure), mientras que entre éstos, en principio, la antigüedad no es razón de preferencia; aquellos tienen plazos distintos que éstos para extinguirse por prescripción; aquellos se extinguen si se destruye la cosa sobre que recaigan (ya que siendo ésta su objeto, no pueden subsistir sin la misma), mientras que éstos, teniendo por objeto una conducta (así la de entregar una cosa), aunque ésta se haga imposible, por destrucción del objeto, no siempre se extinguen, sino que cuando de la imposibilidad es responsable el obligado. subsisten convertidos en el deber de abonar los daños y perjuicios que acarree al acreedor la imposibilidad de entregarle lo debido; aquellos permiten dirigirse contra cualquiera (erga omnes) que tenga la cosa objeto de los mismos, mientras que éstos autorizan a hacerlo sólo contra el deudor, porque sólo éste está obligado a la prestación que constituye su objeto.

Aparte de esa diferencia de efectos entre derechos reales y de crédito, es obvio que simplemente observando la estructura y papel de cada uno, se pueden señalar otras diferencias entre ellos, como la de que en los reales hay un solo sujeto, su titular, y en los de crédito, dos, el activo o acreedor. y el pasivo o deudor.

Hay otras pretendidas diferencias, que (aun poniéndoles límites) se señalan por algunos, y que, en general, son falsas. Como cuando se dice que el derecho real nace para vivir (porque es así como desempeña su papel, otorgando al titular la utilidad que presta el poder sobre la cosa), y el de crédito para morir (porque es extinguiéndose por cumplimiento de la prestación debida, como presta el derecho de crédito a su titular la utilidad para que le sirve).

Afirmaciones exactas, si se piensa, no en el derecho real y en el de crédito, sino, por ejemplo, en un derecho real, la propiedad, y en otro de crédito, el a recibir una cierta suma o servicio. Pero afirmaciones inexactas, si se piensa en otros derechos reales, como los de garantía, que sólo nacen para vivir, a lo más, mientras que la obligación que aseguran, o en ciertos de crédito, como el arrendamiento, el depósito, etc., que precisamente mientras que viven es cuando dan utilidad al acreedor.

7. Poder directo en que consiste el derecho real.

Poder directo no quiere decir tenencia material y tangible (en manos del titular de aquél) de la cosa sobre que el poder recaiga. Pues es también poder directo aquél puramente formal, que, sin contacto del titular con ella, recae sobre la cosa someténdola —en cualquier aspecto— a un señorío inmediato. Por ejemplo, el poder del titular de un derecho de hipoteca sobre la cosa, que si bien no la posee ni la disfruta, puede hacer que se venda para, de su precio, cobrarse lo que se le debe.

Por, eso, también son derechos reales (aunque lo hayan negado algunos) los de garantía (que aseguran o garantizan el cumplimiento de una obligación).

O sea, poder directo es aquel señorío jurídico que (aunque falten facultades de goce, de disfrute y de tenencia material de la cosa) atribuye la posibilidad de operar inmediatamente sobre ésta de alguna forma (así, para promover su venta, en el caso visto de la hipoteca; o para promover su adquisición, si se trata de que lo que se tiene es un derecho de retracto sobre la cosa que otro vende).

8. Situaciones en que existe conjuntamente poder directo de alguien sobre una cosa y obligación a cargo de alguno.

Hasta aquí el derecho real diríamos puro: poder sobre cosa sin mezcla de obligación de hacer u omitir nada a favor de otro.

Salvo, claro, el deber (que no es obligación en sentido técnico) de todos de respetar el derecho del titular, y no perturbar su ejercicio.

Pero ocurre que en la realidad se dan también casos en los que derecho real (poder sobre cosa) y obligación o derecho de crédito (poder de exigir una conducta a otra persona) se dan mezclados de una u otra forma.

Aquí no puedo ahondar esta materia, en la que, además, las opiniones de los autores no son ni con mucho unánimes.

A nuestros efectos, y para dar una visión a la escala aquí posible, basta señalar lo siguiente:

Ante todo interesa decir que la mezcla de derecho real y obligación podría concebirse de dos maneras: 1.º Como figura híbrida en la que el poder unitario (derecho) concedido al titular englobaría elementos de ambos tipos. 2.º Como figura en la que verdaderamente aun dándose una situación en la que se englobasen elementos de ambos tipos, pudiesen separarse (dentro de ella, no para escindirlos en la realidad viva, sino para distinguirlos a efectos de análisis conceptual) tales elementos, que quedarían, pues, como derecho real, uno, y como derecho de crédito, otro; es decir, como dos derechos, que la realidad ofrecería en ciertos casos, unidos dentro del ámbito más amplio de una situación jurídica total.

Además también se puede estimar que estas dos concepciones son admisibles a la vez, y que los casos que la realidad ofrece serían unas veces de una, y otras de la otra. Esta es

la opinión que considero exacta.

Ello presupuesto, cabría distinguirse los siguientes casos:

1.º Situación en la que se da como figura central un derecho real, junto al que el titular del mismo tiene ciertas obligaciones hacia otra persona o ciertos derechos de crédito contra ésta (para la que son obligaciones). Contenido obligacional que se podría llamar conexo al derecho real. Por ejemplo, las obligaciones de hacer o de no hacer que entre si tienen quien es usufructuario (usufructo, derecho real) de una cosa, y el propietario de ésta, o que tienen entre sí los que son copropietarios de una cosa.

Este contenido obligacional conexo al derecho real, se suele dar porque recayendo sobre una misma cosa los derechos reales de dos personas (en los ejemplos puestos, usufructuario y propietario, o copropietarios entre sí), tienen éstas una serie de puntos de contacto que hay que disciplinar estableciendo obligaciones a cargo de una y otra.

2º Situación en la que se da como figura central un derecho real, poder sobre cosa, que faculta para tenerla o para utilizarla o aprovecharse de ella (en tal o cual aspecto) en cierto estado, hallándose obligado (obligación para dar efectividad al derecho real) a mantenerla en él (bien haciendo lo necesario para ello, bien omitiendo lo que, de ser hecho, modificaría su estado) la persona que sea su dueña o la posea. Por ejemplo, el llamado contenido obligacional secundario de un derecho real de servidumbre.

En efecto, se trata de que para que la cosa se halle en las circunstancias o estado material que le haga servir al predio dominante, requiere, a veces un no hacer, a veces un hacer, del dueño de la misma (es decir una prestación positiva de éste, que constituye objeto de una obligación). Por ejemplo, el típico caso en que consistiendo la servidumbre en el derecho a apoyar la viga propia en el fundo vecino, el dueño de éste se encuentra obligado, cuando sea necesario, a reparar el muro de apoyo, para que se halle en buen estado de sostener aquélla (servitus oneris ferendi, del Derecho romano).

3.º Situación en la que hay las llamadas cargas reales*, que son poder sobre cosa, poder que autoriza a obtener prestaciones (cumplimiento de obligaciones) a cargo de ella, de forma que el titular de la cosa gravada viene obligado a proporcionarlas. Lo que es un gravamen sobre la cosa: A) En el sentido de que es (al menos teóricamente) con los rendimientos de ésta con lo que se cubre la realización de la prestación, que en ese sentido lato se obtiene de la cosa; por lo cual la carga merma la utilidad de ésta o recae sobre ella. B) En el sentido de que, no proporcionada la prestación, el titular de la carga tiene como si dijéramos una garantía en la cosa gravada, en cuanto que puede obtenerla sobre esta o sobre íí valor que la misma proporcione enajenándola (total o parcialmente) o enajenando sus rendimientos.

Así pues, la diferencia entre el caso de derecho real con obligaciones secundarias y el de cargas reales, es la de que en aquel hay obligación medio para servir al fin del poder real; y en éste la obligación es el fin servido, como pedio por el poder real sobre la cosa.

Una vez dicho todo lo anterior, conviene señalar que prácticamente carece



de alcance estimar que las prestaciones debidas al titular del derecho real no son contenidas en éste, sino obligaciones debidas propter rem, por causa de la cosa por el dueño o poseedor de la cosa gravada con aquél. Posición ésta, que no puede menos que mantenerse, al menos para las prestaciones de hacer, por quienes entienden que el derecho real por ser sólo poder sobre cosa, y no a conducta, excluye, por definición, el contenido in faciendo.

Pues la catalogación en un grupo u otro importaría, si por tratarse de contenido de derecho real se aplicasen normas de éstos, o por tratarse de obligación se aplicasen las de éstos, como por ejemplo, tiempo de duración de las acciones, que sería distinto en un caso y en otro. Mas, por esa causa no tiene lugar tal diferencia de regulación, ya que puede entenderse también que, aun siendo obligación, recibiría en ciertos puntos las reglas de los derechos reales, por razón de su conexión con uno de éstos.

Aparte de los casos anteriores hay otros en los que alguien tiene o adquiere una obligación hacia otro (derecho de crédito para éste); pero aquél no lo es determinada persona en cuanto tal, sino quien, por ejemplo, sea propietario de cierta cosa (es decir, en cuanto tiene el derecho [real] de propiedad de ésta, o sea su poseedor) o quien lo fuese cuando, además, aconteció cierto hecho. Por ejemplo, el poseedor de un animal es deudor, hacia el que lo sufrió, de los daños que causó (C.c. art. 1.905). Pero ello de tal forma que la referencia al titular del derecho real sirve sólo para individualizar al deudor de la obligación.

Entonces no existe situación análoga a alguna de las antes vistas en que derecho real y obligación aparecían de alguna forma ligados, sino que hay simplemente un caso en el que, siendo entre sí absolutamente independientes y sustancialmente desligados, sin embargo, el deudor en la obligación viene fijado por el hecho de ostentar el carácter de titular del derecho real. Lo mismo que en otra obligación el deudor podría haber sido fijado a través de otro dato diferente de tener aquella titularidad. Y ya se comprende que en semejante hipótesis, entre derecho real y obligación no hay enlace alguno que aquí importe.



3 Jurisprudencia

I. DERECHOS REALES Y SUS DIFERENCIAS CON LOS DE CREDITO.

[Meza]³

Ordinario de nulidad de venta e inscripción. Reglas para dirimir conflictos entre derechos reales y personales.

La Sala analiza en esta resolución la doctrina de los artículos 455, 456 y 457 del Código Civil. Se refiere a los temas de la inscripción, seguridad y publicidad registral, en relación a los efectos derivados de la presentación -ofalta de ésta- de la modificación, extinción o adquisición de un derecho real al Registro Público. Es muy importante considerar el plazo para dicha presentación a efectos de establecer su prevalencia sobre los derechos personales y otros derechos reales. También se analiza la adquisición a non domino al amparo del Registro y la inaplicabilidad, en este caso, de los artículos 1060 y 1061 del Código Civil en virtud de excepción.

N° 060 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. San José, a las quince horas del veinticuatro de abril de mil novecientos noventa y uno.

Juicio ordinario establecido en el Juzgado Civil de Osa, por Bolívar Molina Serrano, soltero, agricultor; contra la «Sucesión de Luis Martínez Martínez», representada por su albacea Sara Rodríguez Chaves, viuda, de oficios domésticos, y contra Armando Molina Serrano, agricultor. Interviene, además, el Lic. Francisco de Paula Amador Sibaja, abogado, vecino de San José, en calidad de apoderado especial judicial de la Sucesión accionada. Todos son mayores y, con las excepciones dichas, casados y vecinos de Ciudad Cortés.

RESULTANDO:

Redacta el Magistrado Zeledón Zeledón; y,

CONSIDERANDO:

I.- Armando Molina Serrano, propietario de dos fincas situadas en Coronado de Puerto Cortés, las cuales aparecen en el Registro Público, Sección de Propiedad, Partido de Puntarenas, bajo los números 15.235 y 15233, vendió sus fincas a Melvin John Latouché White, ante el Juez Civil de Puerto Cortés, a las 8 horas del 30 de enero de 1971, cuyo documento fue protocolizado por el Notario Luis Fernando Solano Carrera para proceder a la inscripción correspondiente; sin embargo, por defectos en el primer documento, y dificultades en la Tributación Directa no fue presentado al Diario del Registro Público. Aprovechando la circunstancia de la no presentación del documento antes referido al



Registro Público, 5 años después de la venta, Armando Molina Serrano vende las mismas fincas, ahora a Luis Martínez Martínez, por escritura de las 16 horas del 30 de junio de 1976, ante los Notarios Carlos Francisco y Francisco de Paula, ambos Amador Sibaja, presentando el documento al Diario del Registro Público, tomo 306, asiento 3866. Después de haber sido presentada al Diario del Registro la segunda venta de los mismos bienes, por parte de Armando Molina Serrano, el primer adquirente, Melvin John Latouche White vendió las fincas referidas a Bolívar Molina Serrano, por escritura otorgada ante los Notarios Luis Fernando Solano Carrera y Max Doninelli Peralta, y en esa escritura, sin que tomara nota el Registro se indicó: «el adquirente conoce la situación de las fincas que adquiere en cuanto que la escritura en donde el vendedor adquiere se encuentra defectuosa en la Tributación Directa por cuanto no se especificaron los precios individualizados de la adquisición, todo lo cual se hizo en una misma escritura otorgada ante el Juez Civil de Puerto Cortés y protocolizada por el Notario Solano Carrera a las nueve horas del ocho de febrero de mil novecientos setenta y uno, por todo lo cual se exonera a ese Notario de responsabilidad. Tales defectos se subsanarán en cuanto sea posible y el adquirente así lo acepta». Posteriormente Martínez Martínez logró inscribir correctamente las fincas a su nombre en el Registro. En 1971, luego de la venta de Armando Molina Serrano a Melvin John Latouche White, este último salió del país con destino a Venezuela, quedando el mismo vendedor en posesión de la finca, aun cuando el hermano del vendedor, y actor en esta causa, Bolívar Molina Serrano, afirma lo contrario -señalando haberla comprado por esa época de Latouche White, lo cual no se probó- es lo cierto que el nuevo propietario registral, Luis Martínez Martínez, promovió con éxito un desahucio contra Bolívar Molina Serrano.

II.- La causa petendi del subjuice tiende a darle valor a la venta realizada a Melvin John Latouche White, y de este a Bolívar Molina Serrano, no presentadas al Diario del Registro Público, así como a la nulidad de la venta realizada por Armando Molina Serrano a Luis Martínez Martínez, solicitando como consecuencia de ello la indemnización en daños y perjuicios, como parte de la misma acción y no como acción subsidiaria. Dándole preponderancia a la inscripción registral, y a la adquisición con base en el Registro la sentencia recurrida declara sin lugar la demanda, contra la cual se plantea este recurso sobre la misma base de determinar la nulidad de la venta ya inscrita en el Registro Público. Ordenando el recurso planteado se encuentra con que se acusan tres violaciones, una es directa de las normas de fondo, otra por error de derecho en la apreciación de la prueba producida, y otra por violación de las normas referidas a costas. El recurso de casación por el fondo señala la violación de los numerales 264, 480,456,457,1060,1061 y 1045 del Código Civil, acusando errores en la sentencia recurrida en el siguiente orden: a) sostiene que la inscripción registral origina en favor del tercero una presunción absoluta, sin admitir prueba en contrario pese a haberse demostrado el conocimiento de fraude por el tercero; b) basándose en la fe registral consolida una venta nula o anulable sin resolver lo atinente a la responsabilidad del autor de la nulidad. Respecto de la violación indirecta, señala la existencia de error de derecho en la apreciación de la prueba producida, acusa violación de los artículos 325 del Código Procesal Civil sobre la apreciación a consciencia de la prueba testimonial, y los numerales 760 y 763 del Código Civil referidos a presunciones, y las de fondo de los artículos



264,480,456,457,1045 y 1061 del Código Civil, finalmente, acusa violados los artículos 1027 y 1028 del Código de Procedimientos Civiles, pues se le debió exonerar del pago de costas.

III.- El Registro Público de la Propiedad tiene como fin fundamental la inscripción, seguridad y publicidad de los derechos reales. En este sentido todo lo relativo al nacimiento, vicisitudes y extinción de éstos además de ser trascendente para su titular, adquiere gran relevancia en cuanto a los terceros, quienes sólo por la publicidad registral tienen acceso al conocimiento de la situación exacta de esos derechos, tanto en cuanto puedan confluir con otros derechos reales como respecto de las incidencias de los derechos personales sobre ellos. Los problemas surgidos entre diferentes derechos reales, o de derechos personales sobre éstos encuentran su regulación en el Código Civil en los numerales 455,456 y 457, señalando la jurisprudencia lincaamientos muy claros respecto de estas normas, sobre todo luego de la reforma al artículo 455 operada en virtud de la Ley N°2928 del 5 de diciembre de 1961 (Sentencia de Casación N° 95 de las 15 horas 45 minutos del 7 de agosto de 1968). Esto es así porque la jurisprudencia antes de la reforma señalada (entre la sentencia de las 15 horas y 30 minutos del 30 de abril de 1904 hasta la de las 10 horas y 30 minutos del 26 de agosto de 1947) le dio el carácter de tercero no solo al nuevo adquirente del derecho real sino también al acreedor personal o quirografario, señalándose luego de la reforma criterios más claros según los cuales el anotante de un embargo por crédito personal no debe tenerse como tercero, además de que el traspaso de un derecho real no presentado al Registro antes de la anotación de un embargo por crédito personal contra el traspasante mantiene su validez sin perjuicio para el adquirente, si éste dentro de los tres meses siguientes al otorgamiento de la escritura del traspaso la presenta al Registro, y, finalmente, si la escritura de un traspaso de un derecho real, en que se haya anotado un embargo por crédito personal, se presenta pasados tres meses desde su otorgamiento, sólo prevalecerá contra dicha anotación, si enjuicio ordinario al adquirente del derecho real demuestra que el traspaso fue cierto y no simulado, juicio que deberá presentarse dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la presentación de la escritura (Sentencia de Casación N° 95 de las 15 horas 45 minutos del 7 de agosto de 1968). Por su parte en la confluencia de derechos reales y derechos personales naturalmente ha de imperar el principio de primero en tiempo primero en derecho, de donde aún cuando una escritura pública hubiere sido otorgada mucho antes de una posterior, pero no presentada al Registro, tendrá prioridad aquella presentada primero, estos se desprende de la misma norma inalterada del primer párrafo del artículo 455 del Código Civil, sobre el cual no hubo reforma legislativa, y es la regla admitida en forma reiterada por la jurisprudencia. No obstante lo anterior, el ordenamiento jurídico no pretende darle mayor validez al Registro respecto de cualquier acto nulo o anulable presentado con anterioridad para su inscripción en el Registro, y mucho menos convalidarlo, de donde la parte tiene abierto el camino para que se declare uno u otro de los vicios señalados, sólo que cuando los actos o contratos fueren ejecutados por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán respecto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título no inscrito o de causas implícitas o de causas que aunque explícitas no consten en el Registro (Artículo 456 del Código Civil). Y se indica que el ordenamiento jurídico no



pretende darle mayor validez al Registro respecto de cualquier acto pues si bien impera la regla de que las acciones de rescisión o resolución no se aplicarán al tercero que haya inscrito su derecho, esta regla tiene dos excepciones: la primera tiene un origen consensual, pues si las partes lo han estipulado y consta en el Registro la acción de rescisión o resolución perjudica al tercero, y, la otra, cuando las partes han impulsado la creación de actos so contratos en fraude de acreedores, en este caso opera la rescisión o resolución cuando la segunda enajenación ha sido hecha por título lucrativo, o cuando el tercero haya tenido conocimiento del fraude (Artículo 457 del mismo Código).

IV.- Para compensar la situación del anterior adquirente en derechos reales se ha concebido, y específicamente en nuestro ordenamiento en función del artículo 480 del Código Civil, la figura de la adquisición a non domino. Esto significa que siguiendo Costa Rica el sistema de nudo consensu -en función del numeral citado- lo cardinal para adquirir un derecho real respecto de los contratantes, pero no de terceros, es la mediación del consentimiento, sin que sea necesaria ni la tradición ni la inscripción, como sí sucede en otros sistemas; tal es el caso español del título y modo, o el alemán de la inscripción registral. En este orden de ideas con la adquisición a non domino se protege al adquirente de buena fe cuyo derecho se origina en quien ostenta, en apariencia, el carácter de titular. Ello acontece cuando el enajenante aparece como titular en el Registro Público; se trata de bienes muebles por su carácter de no registrables (e incluso por no existir un registro especial para ellos), y en el caso de la posesión cuando el derecho se limita a ella. Pero, como se indicó, esta adquisición tiene un sentido compensatorio pues siempre han de quedar a salvo las acciones personales que le correspondan al anterior adquirente en razón de la privación sufrida o del perjuicio irrogado.

V.- En este orden de ideas aun cuando el recurrente señala como violadas las normas 1060 y 1061 del Código Civil, referidas la primera de ellas a la nulidad de la venta de cosa inexistente al momento de la celebración del contrato, y la segunda la nulidad de venta de cosa ajena, para el primer ordinal se observa no ser precisamente ese el caso en examen, y respecto de la nulidad de cosa ajena, como ya se ha indicado, la misma tiene como excepción la figura de la adquisición a non domino, de donde no opera la violación acusada, e igualmente sucede en relación con los artículos 264, 480, 456 y 457 pues ello hubiera sucedido sólo en el caso de que el actor hubiera demostrado la existencia en el Registro Público de la cláusula consensual de donde se derivara una acción de rescisión o resolución, o hubiera demostrado la existencia de fraude de acreedores cuya sanción permitiera la declaratoria de rescisión o resolución, todo lo cual no estaba dentro de su causa petendi y tampoco demostró, no siendo tampoco declarable ni la violación del 264 ni el 1045 por ser el primero de ellos el artículo donde se señalan los derechos comprendidos en el dominio, y en el segundo se trata de indemnización de daños y perjuicios derivados de actos extracontractuales.

VI.- Respecto del error de derecho esta Sala ha reiterado su existencia cuando el juzgador le otorga a las pruebas un valor distinto del que ellas tienen, o bien deja de concederles el valor atribuido a ellas por parte de la ley, debiendo el recurrente indicar expresamente la prueba de que se trata, las normas legales infringidas sobre el valor de los elementos probatorios apreciados erróneamente y a su vez expresar en forma clara y precisa las leyes de fondo infringidas y los argumentos de como ello sucede, como consecuencia de



la equivocada apreciación reclamada. En el recurso planteado ese error se acusa «en la apreciación de la prueba producida», sin señalar en forma expresa de cuál de todas las pruebas se trata, y aún cuando cita el numeral 325 del Código de Procedimientos Civiles sobre la apreciación de la prueba testimonial no se refiere a la forma cómo ello sucedió, siendo aún más compleja su argumentación cuando cita como violados los numerales 760 y 763 del Código civil, los cuales refieren a las presunciones, sin indicar tampoco cuáles son esas presunciones, de donde debe declararse informal el recurso en este extremo.

VII.- En virtud de la reforma introducida en el año 1937, el artículo 1027 del Código de Procedimientos Chiles establece que toda sentencia condenará al vencido al pago de las costas personales y procesales. En aplicación de esa norma se ha resuelto que el pronunciamiento sobre ambas costas debe hacerse aún de oficio, y que la condenatoria se impone al vencido por el hecho de serlo, es decir, por perder el litigio, sin que esa condenatoria signifique que se le considere litigante temerario o de mala fe. Es por la situación contraria a ésta que, como caso de excepción y conforme a lo dispuesto en el artículo 1028 ibidem, se puede eximir al vencido de una o ambas costas, sea cuando haya litigado con evidente buena fe. Y como facultativa que es la regla, el citado artículo 1028 no puede infringirse cuando no se hace uso de la facultad de eximir del pago de costas. A la inversa, cuando se hace uso de esa facultad, es posible que se haga un mal uso o un uso indebido de ella, y entonces según las circunstancias del caso, sí puede resultar procedente un recurso de casación. Sobre lo expuesto pueden consultarse las sentencias de esta Sala, números 39 de las 15:30 horas del 25 de marzo, 96 de las 15:15 horas del 7 de octubre y de las 15:40 horas del 23 de diciembre, todas de 1987.

VIII.- No existiendo las infracciones acusadas, procede declarar sin lugar el recurso con sus costas a cargo del promovente.

POR TANTO: Se declara sin lugar el recurso, con sus costas a cargo del recurrente.



ADVERTENCIA: El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

- 1 DÍEZ PICAZO, Luis & GULLÓN, Antonio. (1998). Sistema de Derecho Civil. Volumen Tercero. Sexta Edición, Revisada y Puesta al Día. Editorial Tecnos. Madrid. España. Pp. 31-39.
- 2 ALBALADEJO, Manuel. (1983). Citado en Temas y Jurisprudencia de Derechos Reales. Primer semestre. Facultad de Derecho Cátedra de Derechos Reales. Elaborada por los Profesores Ricardo Zeledón, Ricardo Guerrero y Alvaro Meza. Páginas 255-259. (11-22.) Disponible en la Biblioteca de la Facultad de Derecho. Signatura: 346.4 T 278t 1983.
- 3 MEZA LÁZARUS, Álvaro & ULATE CHACÓN Enrique. (1999). Los Derechos Reales en la Jurisprudencia Costarricense. Tomo I. Editorial Juritexto. San José, Costa Rica. Pp. 27-33.