



Centro de Información Jurídica en Línea



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:

PRINCIPIOS REGISTRALES

RESUMEN: Se hace un breve análisis sobre los Principios Registrales se conceptualizan éstos y además se agregan algunos que aplican a las Hipotecas como por ejemplo la Posposición y la Reserva de Rango. Se incluyen algunas referencias a las características de la calificación registral.

SUMARIO:

1. Principios Registrales

- I. Principio de Seguridad Jurídica.
- II. Principio de Fe Pública
- III. Principio de Tracto Sucesivo
- IV. Principio de Publicidad
- V. Principio de Legalidad
 - i. Características de la Calificación.
- VI. Principio de Inscripción
- VII. Principio de Rogación
- VIII. Principio de Prioridad
 - i. Reserva de Prioridad Registral.
- IX. Principio de Especialidad

2. Posposición

3. Reserva de Rango

4. Elementos de Validez

5. Publicidad Registral Hipotecaria



Centro de Información Jurídica en Línea



DESARROLLO:

1. Principios Registrales

I. Principio de Seguridad Jurídica.

“La seguridad jurídica se opone a la clandestinidad, a la mentira, al engaño, a la sustitución errónea o maliciosa de una persona o cosa, por otra, dado que el registro implica seguridad jurídica.

El registro representa lo estable e indeleble, porque impide, prácticamente en forma absoluta, la falsificación y el engaño, así el registro constituye la información histórica y encadenada de los actos o sucesos de significación registral. La aplicación del sistema computacional en materia de derecho registral se ha introducido por la necesidad de llevar las cosas ordenadamente y con un mínimo de fallas y para satisfacer la necesidad de datos precisos que se obtienen en el más breve tiempo, pero su confiabilidad no puede ser plena; por ello se ha recurrido al complemento de la microfilmación, como medio de gran seguridad para mantener la información histórica del registro.”¹

II. Principio de Tracto Sucesivo.

“Este principio consiste en la unión ininterrumpida de los asientos del Registro, sea que los títulos que son objeto de inscripción son constituidos, transferidos o cancelados o cancelados por aquella persona que en el Registro parece con pleno derecho para hacerlo. Este principio se encuentra regulado básicamente en los artículos 52 al 55 del reglamento del Registro Público, así como en el artículo 452 del código Civil.

Al respecto el artículo 53 del reglamento del Registro Público establece: “No se inscribirá documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figura en la inscripción precedente. De los asientos existentes en el Registro deberá resultar una perfecta secuencia y encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos, modificaciones, cancelaciones o extinciones”.

[...]

Este principio es de gran importancia en materia de inscripción, ya que estatuye y obliga a que los asientos registrales se entrelacen



Centro de Información Jurídica en Línea



unos con otros, para formar una sola cadena de actos y asegurando que los derechos reales objeto de la inscripción, sean constituidos, transferidos, o cancelados por la persona que en el Registro aparece con derecho a ello.”²

III. Objeto del principio de tracto sucesivo

El principio de “tracto sucesivo”: Según este principio registral, se establece que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, debe constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados esos actos o derechos.

La idea es adecuar la realidad civil a la realidad registral, consecuencia del principio de exactitud registral, pues se presume que ambas realidades coinciden o deben coincidir. De esta forma, el transmitente de hoy será el adquirente de ayer, y el adquirente de hoy será el transmitente de mañana, formando una cadena de transmisiones identificable y continua.

En la realidad el titular civil puede ser otra persona distinta de la que aparezca en el Registro, pero sus actos de disposición o de gravamen no tendrán acceso registral porque no aparecen otorgados por la persona que, según el ReP, es el titular o el legitimado para disponer. Así, se sacrifica al titular real, al titular civil, frente al titular registral. Por eso, en caso de resultar inscrito el derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada. Este principio hay que entenderlo referido al momento de practicar la inscripción, no al momento en que se produzca el acto o gravamen.

No será precisa dicha inscripción previa para inscribir los documentos otorgados por los herederos (tracto sucesivo abreviado):

* Cuando ratifiquen contratos privados realizados por su causante, siempre que consten por escrito y firmados por éste.

* Cuando vendieren o cedieren a un coheredero fincas adjudicadas proindiviso a los vendedores o cedentes, pero en la inscripción que se haga habrá de expresarse dicha previa adjudicación proindiviso con referencia al título en que así constare.

* Cuando se trate de testimonios de autos de adjudicación o escritura de venta verificada en nombre de los herederos del ejecutado en virtud de ejecución de sentencia, con tal que el inmueble o derecho real se halle inscrito a favor del causante.



Centro de Información Jurídica en Línea



* Cuando en una partición de herencia, verificada después del fallecimiento de algún heredero, se adjudiquen a los que lo fuesen de éste los bienes que a aquél correspondían, deberá practicarse la inscripción a favor de los adjudicatarios, pero haciéndose constar en ella las transmisiones realizadas.

Los medios de reanudación del tracto sucesivo en caso de interrupción del mismo, son dos:

* Acta de notoriedad: se formaliza y termina por el Notario, pero es objeto de revisión y aprobación por el Juez. Se notifica a titulares afectados y colindantes.

* Expediente de dominio: igual que el Acta de notoriedad en su carácter mixto notarial y judicial, con certificación del ReP que exprese la última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes. Se cita a los titulares o sus causahabientes, pero no es necesario citar a los colindantes³

1ç. Principio de Fe Pública

“La fe pública registral es la seguridad absoluta dada a todo aquel que adquiera un derecho real del titular inscrito de que su transferente es dueño o titular del derecho correspondiente en los mismos términos que resulten de los asientos, subsanando o convalidando los defectos de titularidad en caso de que por inexactitud del registro, no lo fuera verdaderamente, o tuviera su derecho limitado por causas que no resulten del mismo registro.”
(cita de SÁENZ FERNÁNDEZ)⁴

ç. Principio de Publicidad

“La publicidad registral se da de dos maneras, una la llamada publicidad formal del registro como instrumento informativo, lo que implica la organización de un “servicio destinado a la información del contenido de los asientos del registro, lo que se pone a disposición de cuantos se interesan en consultarlo” y no es productora de efectos jurídicos; y otra, la llamada publicidad material o de fondo “por cuya virtud una vez inscrito un hecho, se supone conocido de todos los terceros, mientras que paralelamente, la no inscripción de un hecho descarga al tercero la necesidad de conocerla, liberándole de las consecuencias de la ignorancia. En la legislación costarricense, el fundamento jurídico de la publicidad material, la encontramos consagrada en el primer párrafo del artículo 455 del Código Civil al establecer que: “los títulos sujetos a inscripción, que no estén inscritos, no perjudican a terceros, sino desde la fecha de su presentación en el Registro.”⁵



Centro de Información Jurídica en Línea



ςI. Principio de Legalidad

“Este principio está referido al control de legalidad, en cuanto a que todo acto de inscripción debe estar fundamentado en la legislación vigente; así “una solicitud de inscripción en el registro que sea, requiere del “examen, verificación o calificación” que decida uno de los siguientes resultados posibles lógicamente la aplicación de inscribir real y efectivamente, la suspensión del acto de registro, o finalmente el rechazo por quien está a encargado del registro.

El acto de registro requiere de un “examen, verificación o calificación” que se realiza teniendo en consideración un título o antecedente, preciso y determinado, que pondera con sujeción a una ley, reglamento o norma que dispone el acceso al registro respectivo”⁶

i. Características de la Calificación.

“La calificación del Registrador tiene como objetivo primordial, cerrarle el paso en el Registro, a los documentos que adolezcan de vicios y que hagan imposible la inscripción. Es por esto, que el Registrador ha de examinar los documentos minuciosamente, con el objeto de que algunos de ellos sean inscritos y otros por el contrario, les sea denegada su inscripción.

Todos los defectos existentes deben ser indicadas de manera precisa, tanto si son insubsanables, causando el rechazo definitivo del documento, como también si resultan ser defectos subsanables.”⁷

“Debe cumplir finalmente, el principio de legalidad, asegurándose que el documento sujeto a inscripción, cumple con todos los requisitos legales, generales o especiales requeridos, así como también, de que aquellos coincidan con sus correspondientes asientos, empezando por el de presentación y a la misma vez, debe analizar detenidamente, que el título contenga los datos necesarios para llevar a cabo, la práctica del asiento respectivo.

En garantía siempre del principio de legalidad, también es de obligatorio acatamiento, el consignar en la minuta de calificación, el fundamento jurídico en que se sustenta el defecto que ha provocado la suspensión de la inscripción. La facultad de calificación la tienen tanto los registradores de Partido, así como el Registrador General, ya que en el caso de que se quiera una apreciación jurídica más amplia de los defectos anotados, l



Centro de Información Jurídica en Línea



Registrador general realiza una calificación sobre el documento sujeto a examen, dando un pronunciamiento con carácter de obligatorio para el Registrador de Partido, quien en caso de que no observe y siga el criterio jurídico emanado de su superior, podrá ser despedido sin responsabilidad alguna para la institución.”⁸

“No es posible que el registrador recurra a otros elementos que no sean los documentos presentados y a los asientos del Registro; lo que significa que, a pesar de que el funcionario registral presuma o tenga conocimiento de que la realidad es otra, debe siempre, proceder a la calificación, de acuerdo a estos dos elementos. El mismo Reglamento limita la calificación registral al señalar expresamente los dos elementos con que cuenta el registrador, para realizar su función calificadora.”⁹

“El registrador no tiene ningún contacto directo con la realidad, no es de su competencia el ir a inspeccionar ocularmente los inmuebles, ni recibe tampoco, las declaraciones de voluntad de las partes contratantes, sino que, su función se cumple basándose únicamente y en exclusividad, de lo que consta en el documento presentado y en los libros del Registro.”¹⁰

“Ni el Registrador ni los Tribunales, les es dado entrar a analizar los fallos de los jueces, a menos, que contengan una nulidad o que carezcan de los requisitos extrínsecos esenciales para practicar el asiento. El Registrador es un funcionario de orden Administrativo y como tal no podrá tener nunca la atribución de prever los fallos de los Tribunales y calificarlos dándoles el alcance que él considere prudente; su misión es única y exclusivamente, estudiar el documento abstenerse de inscribirlo únicamente cuando contenga cláusulas nulas, cuando no llena las formalidades legales para hacer el asiento y cuando de los datos que arrojen los libros del Registro, resulte inadmisibles el acto que se ordena, pero si no se halla en ninguno de esos casos, el Registro debe inscribir el documento y en ello no incurre en responsabilidad alguna, ya que si de parte de los jueces se hubiere cometido error o falta, son sus superiores jerárquicos los que podrían enderezar el procedimiento, pero no el Registrador”.¹¹

§II. Principio de Inscripción

“Este principio hace referencia a la obligación del comerciante de inscribir todos los documentos cuyo tenor y autenticidad deban hacerse notorios, dicha inscripción en el registro se encuentra regida por el principio de legalidad, pues encuentra su fundamento en la legislación, de acuerdo a lo contenido en la Ley de



Centro de Información Jurídica en Línea



inscripción de documentos en el Registro Público”¹²

§III. Principio de Rogación

“Este principio hace referencia a la necesidad de ser solicitada la inscripción para que sea efectuada por el registrador. Es necesario que los interesados expresamente declaren su voluntad, con el objeto de que, el funcionario encargado del Registro obre conforme a lo solicitado. Es así como se prohíbe al registrador practicar la inscripción ex motu propio.”¹³

“Roca Sastre lo define de forma muy precisa como "el principio hipotecario en virtud del cual, el acto registra! que primeramente ingrese en el Registro de la Propiedad se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango, a cualquier otro acto registrable que siéndole incompatible o perjudicial, no hubiere sido presentado al registro o lo hubiere sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior".”¹⁴

“Debemos aclarar que la preferencia puede ser excluyente o simplemente de superioridad de rango. Será excluyente cuando no se permite la registración de un acto por ser incompatible con otro que ingresó primeramente en el Registro, por ejemplo dos compraventas. Será de superioridad de rango cuando la preferencia del derecho que primeramente ingresa, no alcance excluir al acto llegado con posterioridad, por ejemplo dos hipotecas sobre un mismo bien, en donde la primera tendrá mejor rango que la segunda.”¹⁵

IX. Principio de Prioridad

“Principio, básico del Derecho Registral, que alude a la existencia de dos títulos contradictorios ante lo cual prevalece el primero en presentarse, conforme a la máxima de que el primero en tiempo, primero en derecho.”¹⁶

“El principio de prioridad es el que otorga preferencia a los títulos registrables de acuerdo al orden de presentación en el Registro, para ello se acude no solo a la fecha de presentación, sino también a la hora minutos y segundos de presentación. El principio representa la máxima "*prior in tempore potior in jure*" (primero en tiempo, más poderoso en Derecho).

Según Roca Sastre, es en virtud del principio de prioridad, en que el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro de la Propiedad tiene preferencia excluyente o de rango, a cualquier acto registrable que se presente con posterioridad siendo incompatible o perjudicial, aunque dicho acto tenga fecha anterior.



Centro de Información Jurídica en Línea



En el sentido anterior, el artículo 48 del Reglamento de Registro Público establece:

"La prioridad entre dos o más solicitudes de inscripción o anotaciones relativas al mismo inmueble se establecerán por el orden de presentación..." "... Si son excluyentes, tendrá prioridad el documento presentado primero a tiempo".

Nos encontramos ante dos tipos de preferencia: excluyente y superioridad de rango; Es excluyente cuando la registración de uno excluye completamente la posibilidad de registrar el segundo por ser incompatibles como podría ser por ejemplo que un mismo propietario venda a dos personas un mismo inmueble, donde el título que primero ingrese al Registro excluirá al segundo que no podrá ser registrado. La superioridad de rango se da cuando la preferencia del derecho que primero ingrese al Registro no alcance a excluir al segundo, sino que simplemente le da un carácter superior, un ejemplo de ello podría ser que sobre un mismo inmueble se presenten dos hipotecas, por lo que la primera en ingresar al Registro tendrá preferencia sobre la segunda sin excluir su Derecho.

En el artículo 455 de nuestro Código Civil se establecen algunas excepciones al principio de prioridad, dando preferencia a los Derechos Reales sobre los personales siempre que estos hayan sido otorgados en escritura pública con anterioridad a la anotación del decreto de embargo o de secuestro, es así que se trata de dos maneras diferentes esta situación:

A- Si la escritura que contiene el Derecho Real que se trata de inscribir se presenta dentro de los tres meses posteriores a su otorgamiento, se prescindirá de las anotaciones o inscripciones de embargo que se hayan hecho sobre el inmueble, los cuales quedarán sin efecto.

B- Si la escritura que contiene el derecho Real se presenta posterior a los tres meses de haber sido otorgada, y si existe una anotación de embargo o de secuestro, estas últimas prevalecerán sobre la primera a menos que el titular del derecho Real acuda a un procedimiento ordinario a demostrar que su Derecho es cierto y no simulado (art. 455 Código Civil de Costa Rica).

En nuestro país, en las recién aprobadas reformas a la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro, se introduce una nueva figura que afecta el principio de prioridad registral. Se trata



Centro de Información Jurídica en Línea



de la "Reserva de Prioridad", con la cual el registro no solo va a proteger a los documentos ya ingresados dentro esfera, si no que además se va a recurrir a un asiento de presentación que servirá para proteger la llegada de un futuro documento, sin que en el lapso intermedio se presente nada que pueda interferir con él.

Se trata de una especie de prioridad, la cual protege en la etapa preparatoria del negocio jurídico hasta que se plasme en instrumento público, por cuanto durante ese tiempo pueden presentarse al registro otros documentos que sean presentados al registro antes de que se presente el documento en que se encuentre plasmado el negocio que se trate de proteger. Al respecto el artículo 36 de la mencionada Ley lo define así:

"La reserva de prioridad es un medio de protección jurídica para las partes que pretendan realizar un acto o contrato en que 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 en el Registro...."

Esta figura tiene un plazo de vigencia de un mes contado a partir de la presentación de la solicitud al Registro (art. 35 Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro), a cuyo fin, caducará esta reserva automáticamente.

El efecto jurídico de la reserva de prioridad está establecido por el artículo 36 de la citada Ley que al efecto indica:

"La reserva de prioridad origina un asiento de presentación y tendrá los efectos de reservar la prioridad registral en relación con quién 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 que fue solicitada, siempre que se presente dentro del plazo legal. El registrador, al inscribir el contrato definitivo, ni cancelará todos los asientos de presentación posterior que contengan actos o contratos incompatibles con el documento que ser inscribe."



Centro de Información Jurídica en Línea



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 a partir de su presentación, en los términos establecidos en el artículo 455 del Código Civil..."

Lo anterior dicho en otras palabras sería que la reserva de prioridad funcionará como un asiento de presentación en el cual se anotará la existencia de un acto o negocio jurídico en gestación u otorgado que no ha sido inscrito, y que tiene reservada como su fecha de presentación al Registro, la fecha en que fue solicitada la reserva de prioridad, en el momento en que el instrumento para el cual se reservó la prioridad ingrese al Registro, sus efectos se retrotraerán a la fecha en que se solicitó la reserva, siempre que el instrumento que se pretende inscribir sea presentado dentro del plazo del artículo 35 de la misma Ley, sea hasta un mes después de que se solicitó la reserva. La reserva de prioridad no sustrae el bien de ser susceptible de que otros instrumentos incompatibles para el que se solicitó ingresen al registro, simplemente, durante el tiempo de vigencia de la reserva de prioridad, todos los instrumentos que ingresen al registro tendrán su asiento de presentación, y en caso de que no se presente el instrumento definitivo durante el mes de plazo al efecto, los asientos de presentación de otros instrumentos tendrán validez desde que fueron presentados, en caso de que se presente el instrumento definitivo dentro del plazo, el registrador cancelará los asientos de presentación de los derechos incompatibles con el instrumento definitivo o sea para el cual se solicitó la reserva de prioridad. En el mismo sentido, también se adiciono a nuestro Código de Comercio el artículo 235 bis, en el cual se crea una oficina de reserva de nombre para reservar la prioridad de un nombre para personas jurídicas. Esta reserva de nombre se presentará en forma de solicitud de reserva de nombre y reservará la prioridad sobre un nombre reservado por un período de tres meses para la inscripción respectiva, caducando la reserva al final de ese período (Código de comercio, art.235 bis).

Ya desde principios de siglo, el notario uruguayo Solano Riestra, proponía se adoptara un "certificado absoluto" que congelara la situación registral para asegurar la vialidad inscriptiva de ciertos documentos y en 1959 Carmelo Mesa Lago publica una obra titulada "La reserva de prioridad". En el sistema actual parece una carrera hacia el registro, donde los derechos reales deben superar una serie de obstáculos como lo son las certificaciones municipales y otras que atrasan la obtención de la documentación necesaria para la constitución del documento



Centro de Información Jurídica en Línea



público, mientras los derechos personales tienen un acceso más directo hacia el registro, por lo que fácilmente los derechos personales desplazan a los reales en casos de embargos o anotaciones, sin dejar de lado los casos de a mi o doble venta. Con el certificado de prioridad, se efectúa una reserva de prioridad que protege al derecho real desde antes de que se otorgue la escritura pública con una cobertura total."¹⁷

ii. Reserva de Prioridad Registral.

"En un estudio de Guillermo Sandí Baltodano sobre la reserva de prioridad, se le visualiza como una prolongación del principio del mismo nombre, pues es planteada "como un medio de publicidad previa al negocio jurídico en gestación con el fin de asegurar la eficacia del acto o contrato desde la misma etapa de su iniciación"¹⁰⁴. Aún cuando el autor considera esta figura como un elemento modernizador del principio de prioridad, de la lectura integral del texto se desprende una orientación de énfasis sobre el efecto publicitario que la utilización de la figura conlleva.

La reserva de prioridad es en realidad una modificación al principio general de prioridad, estas alteraciones pueden ser producto de una convención (como la reserva y la posposición de rango), o establecidas por ley, posibilitando que aún sin haberse otorgado la escritura, un negocio en gestión que apenas alcanza la etapa de derecho personal, adquiera prioridad.

En razón de estas circunstancias Américo Cornejo la plantea como "una protección que la ley le acuerda al futuro adquirente de un derecho real, por la cual, si el negocio jurídico causal es otorgado bajo ciertas condiciones de modo, tiempo y lugar que fija la ley, el derecho real resultante será oponible a terceros con efecto retroactivo a la fecha en que se expidió el certificado exigido para dicho acto".

La definición elaborada por Raphael Alberto Piedra Ureña, es muy cercana en redacción a la elaborada en el primer párrafo del artículo 34 de la Ley sobre Documentos en el Registro Público¹⁰⁶, agregándosele los elementos funcionales diseminados en las subsiguientes normas. El concepto se caracteriza porque en este caso sí se constriñe al objetivo o finalidad específica del principio de prioridad.

De este modo la reserva de prioridad es considerada "un medio de protección jurídica para las partes que pretendan realizar un acto o contrato en que [se] declare, modifique, limite, grave o extinga



Centro de Información Jurídica en Línea



un derecho real susceptible de inscripción en un Registro Público o que, habiendo sido otorgado, no se haya presentado al Registro, reservando por el plazo de un mes la prioridad registral de dicho negocio con respecto a quien presente un documento con posterioridad y dando publicidad a terceros de este período de protección, por medio de un asiento de presentación que así lo indicara, por lo que todo documento presentado durante el plazo de protección, que se oponga al que se encuentra protegido, el Registrador lo anotará, siendo este último cancelado en su asiento de presentación si el que se pretendía proteger ingresa dentro del plazo establecido en el Registro".

En Argentina la figura es conocida como reserva de prioridad indirecta, siendo considerada por Miguel Falbo "un resorte de seguridad y consiste en que cuando el Registro despacha una certificación (a solicitud del escribano autorizante de una escritura que contendrá un negocio dispositivo bilateral de trascendencia real), simultáneamente anota en el folio que corresponde al inmueble esta circunstancia y lo inmoviliza durante el plazo legal correspondiente, en espera del documento que se ha anunciado, vendrá a registrarse. Nada puede oponerse a la inscripción del documento esperado que cuenta, por anticipado, con la protección legal de esa reserva indirecta. Cualquier otro documento que pudiere presentarse durante este período a los efectos de su toma de razón, el Registrador lo inscribirá o anotará, pero advirtiéndolo al requirente que lo hace en forma condicional, en parte para que éste adopte las medidas que crea conducentes en defensa de sus derechos, y en parte porque permanece a la espera del otro documento que está gozando de la citada protección. Si el documento protegido se hubiere otorgado durante el plazo de vigencia de la reserva y se lo presenta para su inscripción dentro del término legal (45 días corridos de la fecha de su otorgamiento), desplaza a cualquier otro que se le oponga".¹⁰⁸ Este concepto es catalogado por Henry Campos Vargas como de carácter procedimental, y subraya el hecho de que ninguna de las definiciones citadas plantea realmente qué es la reserva de prioridad, pues para elaborarlo considera necesario profundizar en la naturaleza jurídica del instituto.

Por esta vía de análisis, la enuncia como "un acto jurídico solemne e inscribible, de carácter unilateral, cautelar, temporal, irrevocable e indisponible, respecto de negocios o actos jurídicos en formación o ya concluidos, en el cual, el titular registral de un derecho publica la futura realización, o la efectiva conclusión, de un negocio o acto jurídico relativa a tal derecho, de forma tal que, si dentro de los treinta días siguientes a la anotación de la



Centro de Información Jurídica en Línea



reserva se presentara el instrumento en donde obre el objeto de la reserva, retrotraiga sus efectos registrales a la fecha de presentación de la reserva y cancele cualquier anotación posterior a la presentación de la reserva.”¹⁸

Ξ. Principio de Especialidad

“En el sistema registral mercantil este principio se da con respecto a la inscripción de documentos, en los que consten actos o contratos realizados por comerciantes individuales y lo referente a sociedades mercantiles así como los requisitos de forma expresados en el artículo 18 del código de Comercio.”¹⁹

2. Posposición

“Los antecedentes relativos a la posposición de hipoteca son sumamente breves, porque se ha descuidado este interesante tema, a pesar de que se da con frecuencia en la práctica. Exige como requisito de validez, que el acreedor que haya de posponer, consienta expresamente.

Se debe determinar la responsabilidad mínima por capital, intereses, costas u otros conceptos de la hipoteca futura como su duración máxima, sin que la ley haya establecido un plazo máximo de duración para esta clase de hipotecas que han de pasar a un rango preferente.

Si la posposición se hubiera convenido después de practicarse la inscripción de la primera hipoteca, será necesario otorgar escritura pública, y hacerlo constar por medio de una nueva inscripción.”²⁰

3. Reserva de Rango

“Se alude al derecho que la legislación hipotecaria Alemana y Suiza conceden al propietario de un inmueble de constituir hipotecas dándole rango de segunda y reservándose hasta un determinado valor el inmueble afín de constituir cuando lo considera conveniente, otra hipoteca con rango de primera.

Con respecto a la legislación Española no lo admite, por lo menos de tina manera expresa este derecho, aunque Boca Sastre sostiene que nada impide la admisión de esta figura entre ellos, y hasta invoca una resolución de 1915, en apoyo de esta tesis.



Centro de Información Jurídica en Línea



Al respecto en el derecho hipotecario nuestro no existe esta figura de reserva de grado, pues la que admite es la posposición anteriormente desarrollada, lo que no sucede en el gravamen prendario debido a que si hay convenio entre las partes y lo expresan en el documento que la prenda de grado inferior mantenga ese grado aún cuando se cancelan las anteriores.

Esto significa que el deudor prendario puede con consentimiento del acreedor reservarse el monto de constituir posteriormente otra de grado preferente.

Para que se dé esta figura con respecto a la prenda es necesario cumplir con los siguientes requisitos para efectos registrales.

1. El consentimiento del acreedor.
2. La determinación del monto a que puede alcanzar la segunda prenda que vendría a tener grado preferente.

Esta segunda condición no puede omitirse, ni aún con el consentimiento del acreedor de grado posterior que está admitiendo la reserva de rango, la que se debe a una protección al acreedor. Esta disposición es tendiente a evitar que las personas de buena fe, puedan ser víctimas de engaños que en definitiva fustren sus derechos, o sea que el acreedor que registró primero su prenda no pueda ser postergado por otros sin su consentimiento.

Supongamos ahora que el deudor ha constituido una segunda prenda utilizando el rango reservado, luego levanta esta prenda; ¿puede volver a utilizar la reserva para una nueva prenda? Cuestión muy discutida. En mi concepto una vez empleada la reserva no puede el deudor conferir el rango de preferencia a una tercera prenda sin el consentimiento del acreedor que había autorizado la reserva originalmente; en otras palabras la reserva de grado, caducaría el derecho del deudor a ubicar en rango -preferente a un nuevo acreedor.

Esta es una institución de gran significado práctico, pues permite mejorar las posibilidades crediticias del dueño del bien mueble, aunque en nuestro -medio no es utilizable, pues no es bien conocida la seguridad que les brinda, sino más bien produce desconfianza a los que practican esta actividad comercial.

En otros países es particularmente importante para obtener créditos de Instituciones Oficiales que no lo otorgan sino en primer grado, pero los tramites para obtenerlo suelen ser largos y entre tanto, las necesidades financieras del propietario pueden adquirir urgencia, entonces recurren al crédito particular, reservando el primer



Centro de Información Jurídica en Línea



grado para la prenda de la Institución Oficial que ofrece siempre condiciones más ventajosas.

Si no existe convenio entre las partes de la reserva de grado, registral -mente opera que las prendas de grado inferior automáticamente deberán ocupar el lugar de la inmediata anterior, cuando quiera que esta quede cancelada.”²¹

4. Elementos de Validez

“Adicionalmente a los elementos de validez de los actos jurídicos en general (artículo 627 Código Civil) en la hipoteca se tienen requisitos de validez adicionales. Estos requisitos adicionales pueden ser de fondo o de forma.

En cuanto al fondo: el contenido debe regirse por el principio de especialidad, es decir que tanto la obligación principal garantizada, como el bien sobre el cual recae la hipoteca deben estar especializados e individualizados en el acto constitutivo, de forma tal que pueda conocerse con exactitud la extensión de la garantía hipotecaria.

Por otra parte el constituyente debe reunir dos condiciones:

1. Ser titular del derecho que se hipoteca.

(...)

2. Tener capacidad de actuar y de enajenar el bien hipotecado.

En cuanto a la forma la hipoteca está sujeta a solemnidades. Debe ser constituída ante un notario público y en un instrumento público (artículo 409 Código Civil)

Dicho instrumento público es el título hipotecario que va a permitir la posterior inscripción en el registro (artículo 450 Código Civil)”²²

5. Publicidad Registral Hipotecaria

“A. Publicidad registral hipotecaria:

En cuanto a este punto y en general para todo lo relacionado con publicidad registral, en los diferentes países se han planteado tres sistemas:

1. Sistema de la sustantividad de la inscripción: en este sistema la inscripción es un requisito de validez de los actos jurídicos. Para que surjan efectos entre las partes, así como en relación a terceros, el acto de enajenación debe ser inscrito primero.



Centro de Información Jurídica en Línea



2. Sistema de la sustantividad relativa o funcional: aquí la inscripción no es necesaria para que se den los efectos entre partes, sino para que el acto sea oponible a terceros quienes también han adquirido diferentes tipos de derechos sobre el bien enajenado.
3. Sistema de la adjetividad de la inscripción: en este caso la inscripción se realiza con el fin de notificar, de poner en conocimiento de la colectividad y de los terceros la existencia del acto jurídico y así los afecte.

El sistema de registro utilizado va a ser determinante para el enfoque y tratamiento de la inoponibilidad y los efectos respecto de terceros. En Costa Rica, el sistema registral utilizado se asemeja al de adjetividad de la inscripción, ya que los actos tienen efectos entre partes aun sin que la inscripción se haya realizado, como se verá más adelante.

Además en algunos casos se asemeja al sistema de sustantividad relativa, como es el caso de la hipoteca, en la cual al ser inscrita, se protegen también los derechos del acreedor frente a los de otros acreedores hipotecarios que ya existan o vayan a existir y frente a los cuales no tendrán ninguna validez la hipoteca sino hasta que se inscriba.

Nuestra legislación establece (artículo 455 Código Civil) que la hipoteca no inscrita no perjudica a tercero sino desde su fecha de presentación al registro.

Al mismo tiempo esta publicidad registral permite la subsistencia del gravámen aún cuando el inmueble sea traspasado a otra persona, ya que el que recibe el bien conocerá la existencia del gravámen y lo aceptará con esa carga que sabe debe respetar. En caso de incumplimiento de la obligación principal el acreedor puede ejercer la acción ejecutiva hipotecaria contra el inmueble aunque éste ya no pertenezca al deudor. (artículo 419 Código Civil)

Así mismo, en caso de que un tercero adquiera el bien inmueble sin que la hipoteca haya sido anotada o inscrita, aunque su fecha de constitución sea anterior a la de la enajenación, este tercero adquirente de buena fe, recibe el bien libre de gravámenes, la hipoteca le es inoponible. Es inaceptable que la hipoteca lo afecte, si estuvo imposibilitado de conocer su existencia."²³



Centro de Información Jurídica en Línea



FUENTES CITADAS:

- ¹ PÉREZ PELAEZ (Marta) y otros, Análisis teórico práctico del artículo 235 del código de comercio, Seminario de graduación para optar al grado de licenciadas en derecho. Facultad de Derecho Universidad de Costa Rica, 1991 página 34 (Localización biblioteca facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura tesis 2215)
- ² ORTIZ CASTRO, Jorge y otro, Los Principios registrales. Registro Público. Escuela de capacitación Registral, 1990, pp 30-31.
(Localización biblioteca facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura 349,728,6 0-77p)
- ³ CIVILIA. Página web de la fundación de España de derechos civiles. Visitada el 24-06-2008. Disponible en:
<http://www.civilia.es/vivienda/registradores/registradores2.html>
- ⁴ PÉREZ PELAEZ (Marta) y otros, Análisis teórico práctico del artículo 235 del código de comercio, Seminario de graduación para optar al grado de licenciadas en derecho. Facultad de Derecho Universidad de Costa Rica, 1991 página 33 (Localización biblioteca facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura tesis 2215)
- ⁵ PÉREZ PELAEZ (Marta) y otros, Análisis teórico práctico del artículo 235 del código de comercio, Seminario de graduación para optar al grado de licenciadas en derecho. Facultad de Derecho Universidad de Costa Rica, 1991 página 38-39 (Localización biblioteca facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura tesis 2215)
- ⁶ PÉREZ PELAEZ (Marta) y otros, Análisis teórico práctico del artículo 235 del código de comercio, Seminario de graduación para optar al grado de licenciadas en derecho. Facultad de Derecho Universidad de Costa Rica, 1991 página 40-41 (Localización biblioteca facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura tesis 2215)
- ⁷ LOBO INNECKEN, Ana. La Calificación Inmobiliaria Registral en Costa Rica. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 1984, 51p. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 1353).
- ⁸ LOBO INNECKEN, Ana. La Calificación Inmobiliaria Registral en Costa Rica. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 1984, 53-54p. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 1353).
- ⁹ LOBO INNECKEN, Ana. La Calificación Inmobiliaria Registral en Costa Rica. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 1984, 56p. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 1353).
- ¹⁰ LOBO INNECKEN, Ana. La Calificación Inmobiliaria Registral en Costa Rica. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 1984, 58-59p. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 1353).
- ¹¹ SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 12 del veinte de agosto de mil novecientos cincuenta y cuatro.
- ¹² PÉREZ PELAEZ (Marta) y otros, Análisis teórico práctico del artículo

235 del código de comercio, Seminario de graduación para optar al grado de licenciadas en derecho. Facultad de Derecho Universidad de Costa Rica, 1991 página 40-41 (Localización biblioteca facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura tesis 2215)

- ¹³ PÉREZ PELAEZ (Marta) y otros, Análisis teórico práctico del artículo 235 del código de comercio, Seminario de graduación para optar al grado de licenciadas en derecho. Facultad de Derecho Universidad de Costa Rica, 1991 página 45 (Localización biblioteca facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura tesis 2215)
- ¹⁴ JARA CASTRO, María. La Reserva de Prioridad sus Efectos Prácticos y Jurídicos. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 2003, 27p. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 4073).
- ¹⁵ JARA CASTRO, María. La Reserva de Prioridad sus Efectos Prácticos y Jurídicos. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 2003, 28p. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 4073).
- ¹⁶ PÉREZ PELAEZ (Marta) y otros, Análisis teórico práctico del artículo 235 del código de comercio, Seminario de graduación para optar al grado de licenciadas en derecho. Facultad de Derecho Universidad de Costa Rica, 1991 página 46 (Localización biblioteca facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura tesis 2215)
- ¹⁷ PÍEDRA UREÑA, Raphael. La Reserva de Prioridad Registral. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 1998, 52-62p. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 3380).
- ¹⁸ JARA CASTRO, María. La Reserva de Prioridad sus Efectos Prácticos y Jurídicos. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 2003, 96-100p. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 4073).
- ¹⁹ PÉREZ PELAEZ (Marta) y otros, Análisis teórico práctico del artículo 235 del código de comercio, Seminario de graduación para optar al grado de licenciadas en derecho. Facultad de Derecho Universidad de Costa Rica, 1991 página 47 (Localización biblioteca facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura tesis 2215)
- ²⁰ MARÍN JIMÉNEZ, Reyna. La Hipoteca y la Prenda su Registración en Costa Rica. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 1987, 168p. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 527).
- ²¹ MARÍN JIMÉNEZ, Reyna. La Hipoteca y la Prenda su Registración en Costa Rica. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 1987, 168-171p. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 527).
- ²² BLANCO PÁEZ (Arturo); La inoponibilidad en el derecho privado

Seminario de Graduación para optar al título de licenciados en derecho, Facultad de Derecho Universidad de Costa Rica, 1987.pp 163-164 (Localización Biblioteca Facultad de Derecho UCR, signatura tesis 1748)

²³ BLANCO PÁEZ (Arturo); La inoponibilidad en el derecho privado Seminario de Graduación para optar al título de licenciados en derecho, Facultad de Derecho Universidad de Costa Rica, 1987.pp 165-167 (Localización Biblioteca Facultad de Derecho UCR, signatura tesis