



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 EN MATERIA HIPOTECARIA"

ÍNDICE:

1. PRINCIPIOS REGISTRALES

- a) Principio de Seguridad Jurídica.
- b) Principio de Fe Pública
- c) Principio de Publicidad
- d) Principio de Legalidad
- e) Principio de Inscripción
- f) Principio de Rogación
- g) Principio de Prioridad
- h) Principio de Especialidad

2. ELEMENTOS DE VALIDEZ

3. PUBLICIDAD REGISTRAL HIPOTECARIA

Resumen: Se comienzan a dar una explicación de cada principio, y además, además se establecen los elementos de validez para que una hipoteca sea considerada como tal y con respecto a la publicidad registral hipotecaria se establecen tres sistemas.



DESARROLLO

1. PRINCIPIOS REGISTRALES

a. 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."ⁱ

b. 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)ⁱⁱ



c. 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.”ⁱⁱⁱ

d. 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”^{iv}

e. 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 inscripción de documentos en el Registro Público”^v



f. 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 proprio."^{vi}

g. 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."^{vii}

h. 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."^{viii}

2. 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 constituida 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)"^{ix}

3. 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.
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 gravamen 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 adquiriera 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."^x

- ⁱ 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)
- ⁱⁱ 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)
- ⁱⁱⁱ Cita de: 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)
- ^{iv} Cita de: 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)
- ^v Cita de: 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)
- ^{vi} Cita de: 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)
- ^{vii} Cita de: 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)
- ^{viii} Cita de: 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)
- ^{ix} CITA DE: 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)
- ^x CITA DE: 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