

TRANSMISION DE LA PROPIEDAD-DERECOS REALES Y PRINCIPIOS REGISTRALES

Los dispositivos referidos tanto a la transmisión de la propiedad, como son los artículos 949, 1402, y 1529 del Código Civil y el artículo 2022 del mismo Cuerpo legal, pueden ser relacionados en cuanto a la oponibilidad de derechos frente a terceros sobre inmuebles, en éste caso si se trata de derechos reales y personales. Así como puede darse el caso, en que existan diversos acreedores de un bien inmueble a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregar el bien, el artículo 1135 del Código Civil, nos da la solución, dándole preferencia al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito, en tanto, el artículo 2022, se refiere en primer lugar, al supuesto en que concurren derechos reales sobre un mismo inmueble, y para poder oponerlos frente a otros que también los tienen, deben estar inscritos con anterioridad a aquél a quien se opone. Esto en caso de derechos reales, como podría darse cuando existen varias Hipotecas sobre un inmueble, sin embargo, para poder oponerla frente a otro, debe estar escrita anteriormente.

El segundo párrafo del artículo 2022, se refiere al caso de derechos de otra naturaleza, como por ejemplo, los derechos personales, como el Arrendamiento, el cuál según el artículo 1708 del C.C. debe ser respetado por el nuevo propietario, si es que estuviera inscrito, como es de verse, si bien es potestativa la inscripción del Arrendamiento, en éste caso, la existencia de dicha inscripción ha servido para que el derecho sea opuesto al nuevo propietario.

Asimismo podría darse el caso en que se traben una medida cautelar en embargo en forma de inscripción sobre un inmueble, y posteriormente a su inscripción se transfiere la propiedad, en éste supuesto, prevalecerá el derecho real porque es erga omnes y el derecho personal vale entre las partes.

De lo acotado anteriormente, se infiere la relación e importancia de los principios registrales, en la oponibilidad de derechos frente a terceros, pues de acuerdo al principio de prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro, en cuanto a la fe pública registral, se ampara a terceros adquirientes de derechos a base de registros, y el principio de impenetrabilidad, que tiene como propósito impedir que se inscriban derechos que se opongan o resulten incompatibles con otros ya inscritos.

Consecuentemente, será la publicidad de la inscripción de los derechos sobre inmuebles, la que precisamente en muchos casos, hará oponible nuestro derecho frente a terceros.

*Trabajo enviado por
Dra. Marjorie Nancy Silva Velasco
Fiscal Superior Adjunta Titular*