

**Publicidad Registral vs. publicidad proveniente de las Garantías  
Mobiliarias**

**Registry Publicity vs. Publicity from the Movable Guarantees**

Óscar M. Rodríguez Villalobos<sup>1</sup>

**(Recibido: 09/12/22 • Aceptado: 15/04/23)**

---

<sup>1</sup> Abogado, Máster Profesional en Derecho, Doctorando del Doctorado Académico en Derecho de la Universidad de Costa Rica y Juez de la República de Costa Rica.

Correo: [oscarmrv93@hotmail.com](mailto:oscarmrv93@hotmail.com). Teléfono celular: 8625-7245

El presente ensayo tiene su origen en el curso de Derecho Privado del Doctorado Académico en Derecho de la Universidad de Costa Rica, impartido por la Dra. Guadalupe Ortiz.

**Resumen:** Mediante este ensayo, se analizará el principio de publicidad registral en contraposición con el principio de publicidad que se desprende de la Ley de Garantías Mobiliarias, para ello se procurará realizar un breve análisis histórico, doctrinario y normativo. En relación con estos, se hará alusión a otros principios que fortalecen y sirven de sustento a lo mencionado anteriormente, para finalmente lograr realizar un estudio comparativo entre uno y otro principio y emitir las conclusiones del caso.

**Palabras Clave:**

Derecho Registral, Garantías Mobiliarias, Principios, Publicidad, Seguridad Jurídica, Fe Pública.

**Abstract:** This article will analyze the principles of registry publicity in contrast to the principle of publicity that emerges from the “Ley de Garantías Mobiliarias”, for this purpose a brief historical, doctrinal and regulatory analysis will be attempted. In relation to these references will be made to others principles of law that strengthen and support the aforementioned, to finally achieve a comparative study between one principle and another and issue the conclusions of the case.

**Keywords:** Registry Law, Security Interests, General Principals of Law, Publicity, Legal Security, Notarial Public Faith.

**Sumario**

- 1) Introducción
- 2) Origen del principio de publicidad registral
- 3) Principios registrales relacionados con la publicidad registral
- 4) Principio de publicidad conforme la Ley de Garantías Mobiliarias
- 5) Comparación entre publicidad registral y la publicidad de las garantías mobiliarias
- 6) Conclusiones

7) Bibliografía

### **1. Introducción**

A través del presente ensayo se pretende realizar un análisis histórico, doctrinario, normativo y comparativo del principio de publicidad, desde dos perspectivas; desde la óptica del derecho patrimonial registral y desde la óptica de la Ley de Garantías Mobiliarias; de manera tal que con dicho ejercicio se logren comprender las dimensiones y las consecuencias que se derivan de la aplicación de este principio, dependiendo del tipo de acto jurídico que se trate.

Inicialmente, se analizará el origen del principio de publicidad registral, haciendo un recuento de hechos históricos relacionados con antecedentes de Europa Continental, concretamente España, que permitieron el nacimiento y desarrollo de aquel. Estos hechos generaron un impacto positivo en Costa Rica y sirvieron de base para el estudio y la promulgación de leyes que pretendían regular temas registrales que interesaban a la nación, dando como resultado la creación de distintos institutos jurídicos y entidades gubernamentales que fortalecieron el ordenamiento jurídico y dieron cabida a la creación de los sistemas registrales que se conocen en la actualidad.

Seguidamente, para poder comprender el sistema registral y la lógica que este guarda, resultará indispensable examinar los diferentes principios que acompañan, resguardan y potencian este, lo cual genera como resultado una mayor seguridad jurídica en cuanto a los actos sujetos a inscripción y los efectos jurídicos que desde ahí se desprenden. En razón de ello, se estudiarán los principios de rogación, prioridad, tracto sucesivo, legitimación, especialidad y legalidad, los cuales conforman el íter procedimental a seguir, con tal de lograr la inscripción de los documentos y su publicitación.

Posteriormente, se analizará el principio de publicidad considerando la Ley de Garantías Mobiliarias, que crea un mundo diverso y paralelo al descrito anteriormente. Para comprender las dimensiones de la ley y del principio en cuestión según esta, será necesario comprender en primera instancia el origen de esta ley y sus antecedentes, así como la concepción que se plantea a partir de ella en cuanto a la inscripción y publicidad de las garantías mobiliarias, los fines y objetivos a los que responde.

Finalmente, realizado lo anterior, se procurará efectuar una comparación concreta de ambas visiones -sistema registral, garantías mobiliarias-; de manera que se puedan ubicar las diferencias y similitudes existentes entre el principio de publicidad registral y la publicidad que deviene de la Ley de Garantías Mobiliarias, para emitir las conclusiones que se obtengan.

## 2. Origen de la publicidad registral

Respecto al origen del principio de publicidad registral, es preciso remontarse al año 1539, cuando en España, con la intención de “tener control de los actos que se realizaron en torno a los contratos de censo e hipotecas, promulgó . . . la ‘Real Prágmática’. Esta ley tenía como fin que las ciudades y villas que fueran cabeza de jurisdicción tuvieran la obligación de llevar un libro denominado ‘Registro de Censos y Tributos’”<sup>2</sup>, desde entonces, la consecuencia de no registrar los documentos que se requerían era que estos no tendrían efectos ante terceros, es decir, “la no registración implicaba que dichos actos no serían oponibles al ulterior adquirente de la finca, ni tampoco podrían alegarse en juicio”.<sup>3</sup>

Como puede observarse, ya desde aquel momento se vislumbraba la necesidad de tener una legislación que regulara la publicidad de ciertos documentos y las consecuencias que se derivarían de su no aplicación. Se ha sostenido que esta ley se creó con el ánimo de resolver problemas relacionados con la publicidad de los actos, “concretamente los de censo e hipotecas y que para la época en la que fue promulgada tuvo su efecto jurídico positivo”.<sup>4</sup>

Se ha explicado que la norma en cuestión “es una disposición que se dirige al fomento del crédito protegiendo a los compradores de los censos a través de la publicidad de los mismos, pero que no atiende la situación de necesidad de los vendedores. Tampoco existe intención de favorecer el desarrollo del mercado inmobiliario, aunque de una efectiva publicidad de los censos se habrían de beneficiar los compradores de bienes inmuebles que

---

<sup>2</sup> Guadalupe Ortiz Mora. *Derecho Registral Patrimonial*. (San José, Costa Rica: Editorial Jurídica Continental, 2016), 41.

<sup>3</sup> Lacruz Berdejo, citado por Guadalupe Ortiz Mora, Guadalupe, *Derecho Registral Patrimonial*. (San José, Costa Rica: Editorial Jurídica Continental, 2016), 41.

<sup>4</sup> Ibid.

dispondrían de mayor información acerca de la verdadera situación de la propiedad adquirida”<sup>5</sup>

Dado que los Registros se ubicaban inicialmente en las cabezas de jurisdicción - como se indicó-, estos resultaban insuficientes para atender lo propio de su cargo. Ante ello, “los Procuradores proponen su creación en cualquier población donde se considere conveniente con el fin de evitar los grandes desplazamientos y, con ello, facilitar el acceso . . . la Pragmática no precisa el Registro en el que se deben de anotar los contratos de censo e hipoteca, desde un primer momento se consideró que la inscripción debía de realizarse en el Registro del lugar en que se encontraran sitios los bienes gravados.”<sup>6</sup>

Se entiende que “los Registros de censos y tributos se configuran como registros de gravámenes, pero, no de todas las cargas que pesan sobre la propiedad inmueble sino únicamente de los censos e hipotecas . . . En consecuencia, se puede afirmar que sólo las hipotecas expresas que, por otra parte, se reducen en la mayoría de las ocasiones a las constituidas con motivo de la venta de un censo consignativo, quedan sujetas a la inscripción registral y, por tanto, sometidas a publicidad.”<sup>7</sup>

Únicamente para efectos de comprender la figura de censos mencionada en los párrafos anteriores, es importante explicar que “la estructura feudal y el carácter fundamentalmente agrario de la economía Española . . . no hacían de la figura de la hipoteca una necesidad suficientemente evidente como para desarrollar un conjunto de normas sobre publicidad inmobiliaria que fueran efectivamente a cumplirse. Era necesario algún tipo de financiación para subvertir malas cosechas por lo que cobró mucha importancia la figura de los censos, principalmente consignativos.<sup>8</sup> Estos permitían “obtener capitales a cambio de los cuales se obliga el deudor a pagar una pensión periódica y garantiza esta obligación mediante la sujeción de determinados bienes raíces que no salen de su poder.”<sup>9</sup>

---

<sup>5</sup> Margarita Serna Vallejo, “La publicidad inmobiliaria en el Derecho Hipotecario histórico Español”. (Doctorado, Universidad de Cantabria. Facultad de Derecho-Departamento de Derecho Privado, 1995.), 229.

<sup>6</sup> Margarita Serna Vallejo, “La publicidad inmobiliaria en el Derecho Hipotecario histórico Español”. (Doctorado, Universidad de Cantabria. Facultad de Derecho-Departamento de Derecho Privado, 1995.), 229.

<sup>7</sup> Ibid., 231

<sup>8</sup> Jorge Fernández García, “Análisis de los antecedentes históricos del registro de la propiedad: Evolución del sistema Español de publicidad inmobiliaria”. (Trabajo Final de Grado, “Universitat Pompeu Fabra, Barcelona, 2017-2018.), 4.

<sup>9</sup> Margarita Serna Vallejo, “La publicidad inmobiliaria en el Derecho Hipotecario histórico Español”. (Doctorado, Universidad de Cantabria. Facultad de Derecho-Departamento de Derecho Privado, 1995.)215.

Continuando con el recuento histórico, más adelante, en el año 1768, se sustituye aquella ley, por la “Real Pragmática de Carlos III”, remplazando a su vez el Registro de Censos y Tributos, por los Oficios o Contadurías de Hipotecas, lo cual, “se consideró una institución con mayor fortaleza que su antecesora, en cuanto a su estructura y organización pero no en cuanto a su eficacia”<sup>10</sup>, pues, continuaba dejado de lado aspectos que debían tutelarse, como lo eran “las transferencias de dominio o los derechos reales de goce.”<sup>11</sup>

Se ha determinado que con la publicación de la Pragmática, “sin perjuicio de las posteriores reformas, se configura de manera definitiva el régimen jurídico de los Oficios de hipotecas, registros que se establecen en todo el territorio nacional, con la excepción de Navarra hasta 1817, y que constituye la primera ocasión en la que en España existe un régimen de publicidad común para todos sus territorios, sin perjuicio de que en el Señorío de Vizcaya se conserven los pregones como técnica de publicidad orientada a la publicidad de las transmisiones de bienes troncales.”<sup>12</sup>

Esta creación respondió a que “el contador madrileño entiende que es ineludible la efectiva creación de unos registros, los Oficios de hipoteca, dado que en los últimos tiempos, rompiendo con la manera en que durante siglos habían actuado los jueces y tribunales, había ocurrido que éstos declararan nulos determinados derechos hipotecarios como consecuencia de la inexistencia de su inscripción.”<sup>13</sup> Por esta razón y “con el fin de garantizar la inscripción de todos los actos y negocios jurídicos en los que se contenga una hipoteca expresa, se establece la obligación para los escribanos, ante quienes celebraran los actos sujetos a inscripción, de remitir tales instrumentos al escribano de Ayuntamiento para que éste . . . proceda al registro de las escrituras recibidas.”<sup>14</sup>

La norma en cuestión, sufre múltiples reformas que pretendieron adaptar esta a las necesidades del país y a la práctica, sin embargo, su creación es el antecedente de importancia, dado que consolida un proceso que se venía siguiendo en la nación española hasta lograr la promulgación de esta.

---

<sup>10</sup> Guadalupe Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*. (San José, Costa Rica: Editorial Jurídica Continental, 2016), 42.

<sup>11</sup> Moissete de Espanes, citado por Guadalupe Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*. (San José, Costa Rica: Editorial Jurídica Continental, 2016), 42.

<sup>12</sup> Margarita Serna Vallejo, “La publicidad inmobiliaria en el Derecho Hipotecario histórico Español”. (ver nota 5) 276.

<sup>13</sup> *Ibid.*

<sup>14</sup> *Ibid.*, 278.

Otro antecedente de importancia, el cual incluso sirvió de base para el ordenamiento jurídico costarricense y sus instituciones, es la Ley Hipotecaria española de 1861. “Este instrumento legal siguió la teoría del título y modo como forma de adquisición de los derechos reales. La propiedad se adquiere mediante un contrato traslativo de dominio (título) seguido de la ‘tradición’(modo) sea la entrega formal de la cosa . . . cumplidos estos dos aspectos, el documento es apto para su inscripción, pero ya el derecho nació fuera del Registro.”<sup>15</sup> Se entiende que la función del Registro, es “únicamente para que el adquirente que inscriba pueda desconocer los actos anteriores no inscritos.”<sup>16</sup>

Con esta regulación, “respecto al asunto de la transcripción o la publicación de un simple extracto, ... hace un intento por adoptar la seguridad y claridad que aporta la transcripción, pero intentando salvar sus inconvenientes [además de ello] se establece el carácter voluntario de la inscripción.”<sup>17</sup> y “respecto de la hipoteca, queda expresamente determinado que solo pueda ser constituida sobre bienes inmuebles y derechos reales enajenables impuestos sobre esos inmuebles.”<sup>18</sup>

Se ha explicado que aquellas leyes tuvieron una influencia importante en Costa Rica, que “trajo como consecuencia no solo algunas regulaciones menores de la propiedad y su protección establecidas en el Código General de la República de Costa Rica de 1841, sino la promulgación de la Ley Hipotecaria del 31 de octubre de 1865.”<sup>19</sup> Es importante rescatar, que desde 1841, en el Código General, se hacía mención a requisitos y formalidades para los diferentes instrumentos que se otorgaran, incluso su registro, sin que se creara aún una institución registral como tal.

Mediante el Título II del Código General mencionado, se regulaba lo relacionado con los instrumentos del Estado, asignándole funciones a los escribanos. En su numeral 31 se explicaba que “los instrumentos se inscribirían sobre un registro ó protocolo de papel de

---

<sup>15</sup> Guadalupe Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*. (San José, Costa Rica: Editorial Jurídica Continental, 2016), 43.

<sup>16</sup> *Ibid.*

<sup>17</sup> Jorge Fernández García, “Análisis de los antecedentes históricos del registro de la propiedad: Evolución del sistema Español de publicidad inmobiliaria”. (Trabajo Final de Grado, “Universitat Pompeu Fabra, Barcelona, 2017-2018.), 30.

<sup>18</sup> Margarita Serna Vallejo, “La publicidad inmobiliaria en el Derecho Hipotecario histórico Español”. (ver nota 8), 450.

<sup>19</sup> Guadalupe Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*. (San José, Costa Rica: Editorial Jurídica Continental, 2016), 43.

sello tercero”<sup>20</sup>, los cuales, según el ordinal 33, serían “examinados y revisados al fin de cada año, por el respectivo Juez de 1º instancia.”<sup>21</sup> Con el ánimo de resguardar la información contenida en los registros y de alguna forma generar seguridad jurídica, se establecía que “todo depositario de los registros, será civilmente responsable de las alteraciones que resulten; salvo su derecho con los autores de tales alteraciones: lo será también el cartulario.”<sup>22</sup> Obsérvese como ya desde esa época existía la figura del escribano, cartulario hoy denominado notario público.

Poco tiempo después, como ya se adelantó, se promulgó en Costa Rica la Ley Hipotecaria, “que de manera moderna estableció las bases fundamentales del sistema registral patrimonial costarricense”.<sup>23</sup> Dicha norma, en su numeral primero crea el Registro General de Hipotecas, el cual se encuentra a cargo de un funcionario, que desde entonces se denominará registrador.<sup>24</sup> En este registro se inscribirían, en resumen “los títulos traslativos del dominio de los inmuebles. . . Los títulos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen extingan derechos de usufructo, uso, habitación, hipotecas, servidumbres y otros cualquiera reales . . . Las ejecutorias en que se declare la incapacidad legal para administrar.”<sup>25</sup>, entre otros.

La ley analizada, en su ordinal 23, regulaba el principio de publicidad registral y lo consolida. Establece dicho numeral que “los títulos inscritos no surtirán su efecto en cuanto tercer, sino desde la fecha de la inscripción.”<sup>26</sup> Esta ley crea un procedimiento a seguir para la inscripción de los documentos e incorpora principios que fortalecen y componen este.

---

<sup>20</sup> Supremo Gobierno de la República de Costa Rica, “Código General”, [emitido el 30 de Julio de 1841]: art. 31, consultado el 15 de setiembre de 2022. <https://www.sinabi.go.cr/biblioteca%20digital/libros%20completos/Codigo%20general%20de%20la%20Republica%20de%20Costa%20Rica/Codigo%20gen%20Rep%20Costa%20Rica%20I%20%201-120.pdf>

<sup>21</sup> Ibid., art. 33.

<sup>22</sup> Ibid., art. 40.

<sup>23</sup> Guadalupe Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*. (San José, Costa Rica: Editorial Jurídica Continental, 2016), 43.

<sup>24</sup> Asamblea Legislativa de Costa Rica, Ley número 31, “Ley Hipotecaria,” [aprobada el 31 de octubre de 1865] art. 1, consultada el 15 de setiembre de 2022. [http://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=5677&nValor3=6023&strTipM=FN](http://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=5677&nValor3=6023&strTipM=FN)

<sup>25</sup> Asamblea Legislativa de Costa Rica, Ley número 31, “Ley Hipotecaria,” [aprobada el 31 de octubre de 1865] art. 2, consultada el 15 de setiembre de 2022. [http://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=5677&nValor3=6023&strTipM=FN](http://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=5677&nValor3=6023&strTipM=FN)

<sup>26</sup> Ibid. art., 23.



La Ley Hipotecaria fue derogada por el Código Civil del año 1887, el cual, pese a sus reformas, se mantiene vigente hasta la fecha. Se ha sostenido que “después de la derogatoria de la Ley Hipotecaria de 1865, el Código Civil vino a constituir el inicio de la evolución que ha tenido el Derecho Registral patrimonial. Con la promulgación de este cuerpo normativo . . . se marcó un nuevo paradigma en el registro de documentos, con ausencia de una estructura sistemática, que abarcara un procedimiento ordenado y coherente sobre los actos registrales.”<sup>27</sup>

Con el Código Civil, se “regula la existencia de un Registro Público, sustentado en tres oficinas: El Registro de la Propiedad, el Registro de Hipotecas y el Registro de Personas . . . Cada una de estas oficinas seguía un sistema de registro basado en la inscripción y publicidad registral, de modo que ingresaban a la corriente registral los títulos que conllevaban la forma jurídica impuesta por ley.”<sup>28</sup> Estos registros, se convierten en el medio que encuentra la ley para materializar el principio de publicidad y otros que se desprenden de la norma y que serán analizados propiamente en el apartado siguiente.

Posteriormente, mediante la Ley de Creación del Registro Nacional de 1975, estos registros, son ampliados. El artículo segundo de esta ley definía originariamente que formarían parte del “Registro Nacional, por ahora, los Registros Público, de Prendas, de Propiedad Mueble, de Marcas de Fábrica y Comercio y el Catastro para Aplicaciones Jurídicas.”<sup>29</sup>, sin embargo, dicho numeral ha sido reformado mediante distintas normas y hoy en día el Registro Nacional está conformado por el Registro Inmobiliario, que comprende bienes inmuebles y catastro, Registro de Personas Jurídicas, el Registro de Bienes Muebles, el Registro de Propiedad Intelectual, que comprende propiedad industrial y derechos de autos y derechos conexos y el Instituto Geográfico Nacional.

Propiamente sobre el principio de publicidad, y teniendo como fundamento las normas que incorpora al ordenamiento jurídico el Código Civil, puede decirse que “el principio de publicidad registral es uno de los principios fundamentales en que descansa el sistema de seguridad jurídica preventiva . . . El sistema de registración es precisamente

---

<sup>27</sup> Ibid., art.,49.

<sup>28</sup> Ibid., art., 50

<sup>29</sup> Asamblea Legislativa de Costa Rica, Ley número 5695, “Ley de Creación del Registro Nacional”, [aprobado el 28 de mayo de 1975]: art. 2, consultado el 21 de setiembre de 2022, [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=37687](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=37687)

publicar y dar a conocer a terceros lo que ha estado en la oscuridad. La publicidad implica seguridad de que aquello que aparece a nombre de una persona, es porque realmente hay una coincidencia entre la realidad física y la realidad jurídica o registral.”<sup>30</sup>

Se puede ampliar sobre el concepto y decir que “la publicidad es una actividad dirigida a hacer notorio un hecho, una situación o una relación jurídica . . . La publicidad, en sentido amplio viene a ser la actividad orientada a difundir y hacer notorio un acontecimiento, y en un sentido más restringido, se refiere a la exteriorización o divulgación de una situación jurídica a objeto de provocar su cognoscibilidad general.”<sup>31</sup>

Bajo esa inteligencia, el numeral 455 del Código Civil, establece que “Los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación al Registro.”<sup>32</sup>. Dicho ordinal se encuentra redactado en el mismo sentido que lo hacía la Ley Hipotecaria ya mencionada en párrafos atrás. Es claro que, “no existe publicidad si no se llega a la inscripción y tampoco, existe oponibilidad si no hay publicidad.”<sup>33</sup>, por ello, la simple inscripción provisional “ya tiene efectos hacia terceros. A pesar de que esos efectos son de publicidad noticia, surge en ese momento, la oponibilidad de lo presentado al Registro, frente a lo no presentado. Eso significa que por la sola presentación de un documento a la corriente registral, genera un acto de registro que publicita que sobre ese bien”<sup>34</sup> se ha generado un movimiento.

Sin lugar a duda, “el principio de publicidad es el que viene a recoger todo el íter procedimental que ha llevado el documento en el proceso de calificación.”<sup>35</sup> Esto se determina con claridad a partir del numeral primero de la Ley sobre Inscripción de documentos en el Registro Público, que establece: “el propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo

---

<sup>30</sup> Guadalupe Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*. (San José, Costa Rica: Editorial Jurídica Continental, 2016), 559.

<sup>31</sup> Moisset de Espanés, Luis y Cristobal Montes, citados por María Candelaria Domínguez Guillén y Carlos Pérez Fernández, Carlos, “Anotaciones sobre la publicidad registral inmobiliaria.” (Revista Venezolana de Legislación y Jurisprudencia. N° 11, 2018, Vlex) 1013.

<sup>32</sup> Asamblea Legislativa, Ley número 63, “Código Civil”. [Aprobado el 01 de enero de 1888]: Art. 455, consultado el 15 de setiembre de 2022, [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=0&strTipM=FN](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=0&strTipM=FN)

<sup>33</sup> Guadalupe Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*. (San José, Costa Rica: Editorial Jurídica Continental, 2016), 561

<sup>34</sup> *Ibid.*, 562.

<sup>35</sup> Guadalupe Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*. (San José, Costa Rica: Editorial Jurídica Continental, 2016), 563.

anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos.”<sup>36</sup> Aunado a ello, recalca que “es de conveniencia pública simplificar y acelerar los trámites de recepción e inscripción de documentos, sin menoscabo de la seguridad registral.”<sup>37</sup>

Valga adicionar que respecto a la publicidad, doctrinariamente esta se ha distinguido entre la formal y la material. La primera “tiene por objeto dar a conocer el contenido del Registro; es fundamental para todo el sistema inmobiliario Registral porque el fin del Registro es que sea conocida por la sociedad la situación de los bienes y los derechos inscritos.”<sup>38</sup> En cuanto a la segunda, “se constituye a partir de la inscripción del documento rogado . . . cuando un documento alcanza su inscripción, es porque sobre él, el registrador ha realizado un análisis jurídico, en cuanto a los aspectos extrínsecos e intrínsecos que debe cumplir, relacionados con la normativa aplicable. . . Con la efectiva inscripción del acto que se materializa en un asiento registral, se presume que el registrador ha aplicado dentro del procedimiento los principios registrales.”<sup>39</sup>

### **3. Principios registrales relacionados con la publicidad registral.**

De primera entrada valga recordar que “el procedimiento para inscribir los bienes jurídicos en los diferentes Registro que conforman el Registro Nacional, se fundamenta en la aplicación de los principios registrales. Esos principios constituyen una garantía dentro de todo el proceso de registración que culmina con el acto de registro.”<sup>40</sup> Este procedimiento o camino, también se denomina íter procedimental; serán los principios que conforman este, los que se analizarán de manera breve a continuación.

“Con el **principio de rogación** se da inicio al procedimiento registral. Constituye la solicitud que hace el usuario para que el documento ingrese a la corriente registral. Esta solicitud conlleva la acción inmediata, por parte del Registro, de publicitar un acto de

---

<sup>36</sup> Asamblea Legislativa de Costa Rica, Ley número 3883, “Ley de Inscripción de Documento en Registro Público”, [aprobado el 30 de mayo de 1967]: Art. 1, consultado el 21 de setiembre de 2022, [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=38440](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=38440)

<sup>37</sup> Ibid.

<sup>38</sup> Cano Tello, citado por María Candelaria Domínguez Guillén y Carlos Pérez Fernández, Carlos, “Anotaciones sobre la publicidad registral inmobiliaria.” (Revista Venezolana de Legislación y Jurisprudencia. N° 11, 2018, Vlex) 1019.

<sup>39</sup> Guadalupe Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*. (San José, Costa Rica: Editorial Jurídica Continental, 2016), 571.

<sup>40</sup> Ibid., 437

registro provisional.”<sup>41</sup> Este principio “es el que da impulso a la actividad de inscripción: el procedimiento registral ocurre a instancia de sujeto interesado y no de oficio.”<sup>42</sup>

Desde la Ley Hipotecaria, en el caso de Costa Rica, se podía detectar normas que consagraban dicho principio. En el numeral 3 de la ley en cuestión, se instauró el principio de rogación, el cual estipulaba como requisito para la inscripción de títulos, que estos debían de provenir de escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por el Gobierno.<sup>43</sup> De esta manera, se ha considerado que “dicha ley reguló el modo de acceso al Registro General de Hipotecas, de tal forma que el documento que ingresara estuviese respaldado por una autoridad, sea esta notarial, judicial o administrativa, lo cual garantizaba que lo ingresado a la corriente registral contara con autenticidad legal.”<sup>44</sup>

Posteriormente, el Código Civil, a partir de su numeral 450, de forma más clara y amplia, dispuso cuales serían los documentos que podrían ser inscritos; de esta manera estipula: “sólo pueden inscribirse los títulos que consten de escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para este efecto.”<sup>45</sup>

Como normas de importancia y relacionadas con el tema que incorpora el principio de rogación, puede citarse la Ley sobre Inscripción de Documento en Registro Público, N° 3883 de 18 de noviembre de 1977 y sus reformas, la que en su numeral quinto, determina: “Los documentos expedidos por funcionarios judiciales u otros autorizados por la ley, deberán cumplir con lo establecido en los artículos 73 a 75 de la Ley Orgánica de Notariado y las disposiciones del Reglamento del Registro.”<sup>46</sup>

Por su lado, la Ley de Fortalecimiento de la Seguridad jurídica inmobiliaria, N° 9602, del 13 de agosto de 2018, profundiza en cuanto a los aspectos generales del principio

---

<sup>41</sup> Guadalupe Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*. (San José, Costa Rica: Editorial Jurídica Continental, 2016), 487 y 486.

<sup>42</sup> Carlos Adolfo Picado Vargas, *Código Civil, concordado, explicado, con jurisprudencia, aforismos romanos, esquemas, términos jurídicos e índice alfabético por vocablo*. Vol. II. (San José, Costa Rica: Editorial Investigaciones Jurídicas S.A, 2020) 374.

<sup>43</sup> Asamblea Legislativa de Costa Rica, Ley número 31, “Ley Hipotecaria,” art. 30 (véase nota 13).

<sup>44</sup> Guadalupe Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*. (San José, Costa Rica: Editorial Jurídica Continental, 2016), 45.

<sup>45</sup> Asamblea Legislativa, Ley número 63, “Código Civil”. [Aprobado el 01 de enero de 1888]: Art. 450, consultado el 15 de setiembre de 2022, [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=0&strTipM=FN](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=0&strTipM=FN)

Asamblea Legislativa de Costa Rica, Ley número 3883, “Ley de Inscripción de Documento en Registro Público”, [aprobado el 30 de mayo de 1967]: Art. 5, consultado el 21 de setiembre de 2022, [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=38440](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=38440)

en su artículo cuarto. Este dispone: “el principio de rogación consiste en la solicitud o petición expresa de parte interesada al Registro Inmobiliario, para la inscripción o cancelación y publicidad de documentos, derechos reales y personales sobre inmuebles. El Registro en ningún caso actuará de oficio, salvo las excepciones que por esta misma ley se dispongan o a requerimiento de una autoridad judicial o administrativa.”<sup>47</sup> El numeral en cuestión, señala adicionalmente que todos los documentos que se presenten, sean físicos o electrónicos, deberán de ser auténticos, es decir, que cumplan con los requisitos formales y solemnes que le imponga la ley según su naturaleza.

Se debe destacar que, “la inscripción podrá pedirse por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trate de inscribir o por su representante o apoderado.”<sup>48</sup> Si bien, la norma a su vez, “permite la no inscripción de documentos. Ello significa la no obligatoriedad por parte del interesado de acudir al Registro para inscribir y darle publicidad al derecho adquirido en el documento que se trate”<sup>49</sup>, no debe de obviarse que esto provocará “la renuncia tácita al principio de oponibilidad hacia terceros, con las posibles consecuencias que de ello deviene”<sup>50</sup>. Se ha expuesto que “el artículo 267, relacionado con los artículos 455, 459 y 478 todos del Código Civil, está dirigido a motivar la inscripción del documento en el Registro, pero ninguno establece la obligatoriedad de la inscripción”.<sup>51</sup>

El segundo principio relacionado es el de **prioridad**, este “surge por la necesidad de evitar contradicciones entre los documentos que se presenten para su inscripción en el Registro.”<sup>52</sup> Para ello, determina la Ley sobre Inscripción de Documentos en Registro Público, en su ordinal segundo: “El Registro Público, por los procedimientos técnicos de que disponga, llevará un sistema de recepción de títulos sujetos a inscripción, que garantice

---

<sup>47</sup> Asamblea Legislativa de Costa Rica, Ley número 3883, “Ley de Inscripción de Documento en Registro Público”, [aprobado el 30 de mayo de 1967]: Art. 4, consultado el 21 de setiembre de 2022, [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=38440](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=38440)

<sup>48</sup> Asamblea Legislativa, Ley número 63, “Código Civil”. [Aprobado el 01 de enero de 1888]: Art. 451, consultado el 15 de setiembre de 2022, [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=0&strTipM=FN](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=0&strTipM=FN)

<sup>49</sup> Guadalupe Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*. (San José, Costa Rica: Editorial Jurídica Continental, 2016), 487

<sup>50</sup> *Ibid.*

<sup>51</sup> *Ibid.*, 488.

<sup>52</sup> Guadalupe Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*. (San José, Costa Rica: Editorial Jurídica Continental, 2016), 494.

el estricto orden de presentación en la oficina del diario, y así confeccionará el respectivo asiento.”<sup>53</sup>

Este principio consolida el conocido aforismo jurídico “primero en tiempo primero en derecho”, regla que “ordena los derechos reales y personales atendiendo al momento de su presentación en la corriente registral. Esto significa que esa ordenación no es quien antes adquiere el derecho, sino quien presenta o inscribe con anterioridad su adquisición.”<sup>54</sup> Pese a ello, debe entenderse que “no siempre quien ingrese primero el documento es quien adquiere la publicidad de su derecho de forma excluyente. Para que se respete el principio de prioridad, el sistema obliga que el documento que se presenta para su inscripción se ingrese a la corriente registral cumpliendo con las formalidades extrínsecas e intrínsecas, que deben ser valoradas por el registrador en el marco de la calificación.”<sup>55</sup>

Doctrinariamente se ha explicado que existe una prioridad material y otra formal. La primera se relaciona con el citado párrafo primero del numeral 455 del Código Civil, que como ya se indicó establece: “los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación al Registro.”<sup>56</sup> Como se lee en el artículo “el orden de presentación se respeta. Sin embargo, contempla en su contenido una posible colisión entre el derecho real y el derecho personal y la solución entre estos derechos.”<sup>57</sup> En razón de ello, el mismo numeral en su párrafo cuarto hace una aclaración adicional, con tal de resolver lo anterior e indica que “si la escritura pública fuera presentada al Registro después de tres meses de su otorgamiento y existiere ya una anotación de embargo, o de secuestro, éstas prevalecerán sobre aquélla.”<sup>58</sup>

---

<sup>53</sup> Asamblea Legislativa de Costa Rica, Ley número 3883, “Ley de Inscripción de Documento en Registro Público”, [aprobado el 30 de mayo de 1967]: Art. 2, consultado el 21 de setiembre de 2022, [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=38440](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=38440)

<sup>54</sup> Guadalupe Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*. (San José, Costa Rica: Editorial Jurídica Continental, 2016), 494.

<sup>55</sup> *Ibid.*, 495.

<sup>56</sup> Asamblea Legislativa, Ley número 63, “Código Civil”. [Aprobado el 01 de enero de 1888]: Art. 455, consultado el 15 de setiembre de 2022, [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=0&strTipM=FN](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=0&strTipM=FN)

<sup>57</sup> Guadalupe Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*. (San José, Costa Rica: Editorial Jurídica Continental, 2016), 499.

<sup>58</sup> Asamblea Legislativa, Ley número 63, “Código Civil”. [Aprobado el 01 de enero de 1888]: Art. 451, consultado el 15 de setiembre de 2022, [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=0&strTipM=FN](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=0&strTipM=FN)

De lo mencionado en línea atrás se interpreta que “el notario público goza de tres meses, a partir de su otorgamiento, para presentar la escritura pública en donde se traspasó, modificó o extinguió un derecho real. . . En este espacio de tiempo que se le otorga al notario para presentar a la corriente registral el documento por él autorizado, puede conllevar dos situaciones que afectan el principio de prioridad: la colisión entre dos derechos reales y la colisión entre un derecho real y un derecho personal”.<sup>59</sup> En el caso de la primera posibilidad, se trata de documentos expedidos por las personas notarias, de los que puede resultar diferentes actos de disposición, para estos se respeta el principio de “primero en tiempo, primero en derecho” (Guadalupe Ortiz Mora, 2016, 500).

Respecto a la segunda posibilidad, se ha explicado que pueden derivar dos situaciones adicionales. “La primera, tomando como base la existencia en la publicidad registral de dos actos con efectos formales, uno que publicita un derecho real y otro que publicita un derecho personal. Pero el que contiene el derecho real fue rogado para su inscripción dentro de los tres meses contados a partir de su otorgamiento, ante lo cual priva el acto de registro que contiene el derecho real.”<sup>60</sup> O bien, se podría dar el caso “de dos actos de registro con efectos jurídicos formales que publicitan independientemente un derecho real y otro personal, pero el que contiene el derecho real fue presentado trascurrido tres meses desde su otorgamiento. En este caso priva el acto de registro que contiene el derecho personal.”<sup>61</sup>

Respecto a la prioridad formal, se “refiere a la forma usual y corriente de cómo se aplica este principio. Para el Derecho Registral, la solicitud de inscripción que comienza con la aplicación del principio de rogación da inicio para que dentro de un procedimiento registral, se apliquen los principios que sustenta el sistema de seguridad jurídica preventiva. Precisamente, para que el usuario logre encontrar en ese procedimiento certeza y seguridad de la presentación . . . con el fin de evitar que se vulnere esa seguridad jurídica.”<sup>62</sup>

Siempre en relación a este principio, es relevante indicar que el ordenamiento jurídico costarricense prevé la posibilidad de “*reserva de prioridad*”, esto a través de la Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público. “La reserva de prioridad es un

---

<sup>59</sup> Guadalupe Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*. (San José, Costa Rica: Editorial Jurídica Continental, 2016), 500.

<sup>60</sup> *Ibid.*

<sup>61</sup> *Ibid.* 500.

<sup>62</sup> *Ibid.*, 501.

medio de protección jurídica para las partes que pretendan realizar un acto o contrato en que se declare, modifique, limite, grave, constituya o extinga un derecho real susceptible de inscripción en un registro público o que, habiendo sido otorgado, no se haya presentado al Registro.”<sup>63</sup> Esta reserva genera un “asiento de presentación y tendrá los efectos de reservar la prioridad registral en relación con quien presente un documento con posterioridad, y dar aviso a terceros de la existencia de un acto o negocio jurídico en gestación u otorgado sin presentar al Registro. Cuando se presente el contrato definitivo, sus efectos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud de reserva.”<sup>64</sup>

Por otro lado, se encuentra el **principio de tracto sucesivo**, el cual se resguarda a través del numeral 452 del Código Civil en la actualidad, sin embargo, desde la Ley Hipotecaria este se contemplaba. “Desde esa época se exigía al funcionario ante quien se otorgaba el documento, la verificación de que el bien objeto del contrato perteneciera a la persona que estaba disponiendo de él.”<sup>65</sup> El numeral citado dispone que “pueden constituirse derechos reales por quien tenga inscrito su derecho en el Registro o por quien lo adquiera en el mismo instrumento de su constitución.”<sup>66</sup>

Esta misma disposición se reproduce en el artículo 7 de la Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público y agrega:

Si por error o por cualquier otro motivo, se hubiera practicado una anotación o afectación improcedentes, de acuerdo con lo anterior, el Registrador de la sección que las hizo, procederá, de oficio o a simple instancia verbal de cualquier interesado, a cancelarla con vista del documento respectivo, con los datos del Diario u otros constantes en el Registro. . . En todo caso, las anotaciones o afectaciones erradas aquí referidas, carecen de todo efecto y validez, y no impedirán que se

---

<sup>63</sup> Asamblea Legislativa de Costa Rica, Ley número 3883, “Ley de Inscripción de Documento en Registro Público”, [aprobado el 30 de mayo de 1967]: Art. 34, consultado el 21 de setiembre de 2022, [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=38440](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=38440)

<sup>64</sup> Asamblea Legislativa de Costa Rica, Ley número 3883, “Ley de Inscripción de Documento en Registro Público”, [aprobado el 30 de mayo de 1967]: Art. 36, consultado el 21 de setiembre de 2022, [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=38440](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=38440)

<sup>65</sup> Guadalupe Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*. (San José, Costa Rica: Editorial Jurídica Continental, 2016), 508.

<sup>66</sup> Asamblea Legislativa, Ley número 63, “Código Civil”. [Aprobado el 01 de enero de 1888]: Art. 452, consultado el 15 de setiembre de 2022, [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=0&strTipM=FN](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=0&strTipM=FN)



inscriba el documento posterior relativo a la inscripción del inmueble en el cual se practicó la anotación errada.

Se debe señalar que “el trasfondo de esta norma radica en establecer un orden en cuanto al bien objeto del contrato. El funcionario que tiene a su cargo el otorgamiento de un documento de naturaleza inscribible, debe verificar el nexo de causalidad que existe entre la persona que dice ser titular y el bien objeto de la contratación.”<sup>67</sup> En resumen, se puede decir que “según tal principio es necesario para la inscripción que cada nueva titularidad se sustente en la anterior directa o indirectamente. Se trata de esta manera de establecer la continuidad registral de titularidades, es decir, el perfecto encadenamiento que conduzca desde el titular actual, a través de cada uno de sus antecesores, hasta la persona que era titular del derecho en el momento de matricularse el inmueble.”<sup>68</sup>

Otro principio de importancia es el de **legitimidad**, el cual “está muy ligado al de tracto sucesivo porque quien dispone del bien debe estar legitimado para ello. Esa legitimación se la otorga la titularidad del bien. Bajo ese concepto, quien dispone de la cosa objeto de inscripción es quien verdaderamente aparece como dueño del bien jurídico en la publicidad registral.”<sup>69</sup> “Esta facultad de disposición está relacionada con el consentimiento de ejercer por parte del titular registral un acto de modificación en el bien objeto de su patrimonio, seguido del acto de registro o acto de registro de inscripción.”<sup>70</sup>

De otra forma y en relación al principio en cuestión, se expone que “una de las consecuencias de la inscripción en el registro inmobiliario es la atribución a su contenido denominado efecto legitimador que va suponer una especial tutela o protección del derecho inscrito por parte del ordenamiento jurídico. Se basa en la presunción de exactitud del registro, aunque admite prueba en contrario . . . Se presume que el contenido del Registro refleja fielmente la realidad, en tanto no se declare su inexactitud.”<sup>71</sup>

---

<sup>67</sup> Guadalupe Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*. (San José, Costa Rica: Editorial Jurídica Continental, 2016), 509.

<sup>68</sup> Reina Tartiere, Gómez Gállico y Del Pozo Carrascosa, Moissete de Espanés, citados por María Candelaria Domínguez Guillén y Carlos Pérez Fernández, Carlos, “Anotaciones sobre la publicidad registral inmobiliaria.” (Revista Venezolana de Legislación y Jurisprudencia. N° 11, 2018, Vlex) 1040.

<sup>69</sup> Guadalupe Ortiz Mora, Guadalupe, *Derecho Registral Patrimonial*. (San José, Costa Rica: Editorial Jurídica Continental, 2016), 522.

<sup>70</sup> *Ibid.*, 523.

<sup>71</sup> Gómez Gállico, del Pozo Carrascosa y Reina Tartiere, citados por citado María Candelaria Domínguez Guillén y Carlos Pérez Fernández, Carlos, “Anotaciones sobre la publicidad registral inmobiliaria.” (Revista Venezolana de Legislación y Jurisprudencia. N° 11, 2018, Vlex)1052.

El **principio de especialidad**, también compone ese íter procedimental que se ha venido reiterando a lo largo del trabajo. “En virtud de tal principio se impone la necesidad de que se identifique el cuerpo principal sobre el que ha de recaer el derecho real. Atiende a la necesidad de determinar y concretar los derechos reales inmobiliarios en todos sus elementos característicos.”<sup>72</sup>

En cuanto a Costa Rica, “el artículo 460 del Código Civil . . . corresponde a la norma legal de donde proviene el principio de especialidad. A partir de ese precepto legal, independientemente que se regule en los diferentes reglamentos registrales que para cada uno de los Registros existen, este principio es aplicado por el registrador dentro del marco de calificación de los documentos rogados . . . De esta forma, cada Registro adapta este principio a los diferentes bienes jurídicos a inscribir.”<sup>73</sup>

Por último, y no menos importante, se ubica el **principio de legalidad**. Este “se fundamenta en la necesidad de ajustar todo acto a los recaudos legales establecidos; se relaciona con la función calificadora del registrador.”<sup>74</sup> A través de este, “se determina si un acto o contrato rogado es susceptible de alcanzar su registración.”<sup>75</sup>

La finalidad de este principio es “evitar que ingresen al registro documentos nulos o insuficientes, que no justifiquen el deber de concesión de la publicidad registral. La finalidad última del Registro, es brindar seguridad jurídica al comercio, por eso debe de lograrse la mayor concordancia entre la realidad registral y la extraregistral.”<sup>76</sup>

Este íter procedimental viene a dar fortaleza jurídica al principio de publicidad, ya que superados cada uno de ellos, el registrador procede a suspender, cancelar o inscribir el documento rogado. En el caso de que el documento se inscriba, es porque este ha superado cada uno de los principios a los que se ha hecho referencia y alcanza a ser publicitado con los efectos jurídicos que corresponden de una publicidad material que es oponible a

---

<sup>72</sup> Reina Tartiere, García Coni y Frontini, Urdaneta Fortiveros, citados por citado María Candelaria Domínguez Guillén y Carlos Pérez Fernández, Carlos, “Anotaciones sobre la publicidad registral inmobiliaria.” (Revista Venezolana de Legislación y Jurisprudencia. N° 11, 2018, Vlex) 1039.

<sup>73</sup> Guadalupe Ortiz Mora, Guadalupe, *Derecho Registral Patrimonial*. (San José, Costa Rica: Editorial Jurídica Continental, 2016), 526.

<sup>74</sup> Scotti, citado María Candelaria Domínguez Guillén y Carlos Pérez Fernández, Carlos, “Anotaciones sobre la publicidad registral inmobiliaria.” (Revista Venezolana de Legislación y Jurisprudencia. N° 11, 2018, Vlex) 1045.

<sup>75</sup> Guadalupe Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*. (San José, Costa Rica: Editorial Jurídica Continental, 2016), 530.

<sup>76</sup> Caicedo Esbobar, E, citado por Guadalupe Ortiz Mora, *Derecho Registral Patrimonial*. (San José, Costa Rica: Editorial Jurídica Continental, 2016), 530.

terceros. De esta publicidad deriva los principios de seguridad y fe pública registral cuyo efecto radica en establecer la veracidad y exactitud del asiento registral.

#### **4. Principio de publicidad conforme la Ley de Garantías**

##### **Mobiliarias**

Como ya se adelantó, con la intención de analizar el principio de publicidad desde la perspectiva de la Ley de Garantías Mobiliarias, se estudiarán algunos antecedentes históricos de interés relacionados con esta y el mismo principio, de manera que no solo se comprendan las dimensiones que se desprende con su aplicación, sino que además, se entienda la lógica que esta introduce al ordenamiento jurídico, los fines y objetivos que esta plantea, los cuales justifican o permiten comprender de mejor manera la concepción del principio.

Para lograr lo anterior, es indispensable recurrir al derecho anglosajón, siendo este la principal referencia sobre el tema, dado el desarrollo en la materia. Explicando el origen propio de las garantías mobiliarias en los Estados Unidos, se ha expuesto que “la aprobación del art. 9 en 1962 puso fin a una grave situación de dispersión normativa y de multiplicidad de mecanismos de garantía que llenaban de incertidumbre las operaciones de concesión de crédito.<sup>77</sup> Dicho numeral se refiere al artículo nueve del “Uniforme Commercial Code,” el cual “regula, para los Estados Unidos de América, los derechos de garantía sobre bienes muebles”.<sup>78</sup>

Es importante destacar que, la normativa mencionada en el párrafo anterior nació en el año 1952, sin embargo, sufrió variaciones, siendo el primer texto en generalizarse y adoptarse por toda la nación el de 1962 mencionado supra.<sup>79</sup> Aunado a ello, “conviene advertir que, pese a su designación el art. 9 no es un ‘artículo’ en el sentido conocido que nos es conocido . . . pues, tanto por su extensión como por su contenido, constituye más exactamente una ley general de las garantías mobiliarias.”<sup>80</sup>

Se ha estimado que el sistema que se introduce a partir de la norma en cuestión, “ha penetrado, no sólo en ordenamiento de *common law*, sino también en sistemas jurídicos de

---

<sup>77</sup> Álvaro Hernández Aguilar, Alejandro Vásquez Rodríguez y Jaume Tabaral Bosch, “*Garantías Mobiliarias*”. (San José, Costa Rica: Editorial Jurídica Continental, 2016) 409.

<sup>78</sup> *Ibid.*

<sup>79</sup> *Ibid.*

<sup>80</sup> *Ibid.*

tradición continental”<sup>81</sup>, considerando aquel como un sistema que concede mayor seguridad jurídica, facilita el acceso al crédito, disminuye operaciones administrativas que facilitan aquello y el incumplimiento de las obligaciones, lo cual, también favorece el desarrollo económico.<sup>82</sup>

Lo anterior, es fácilmente detectable cuando se revisa “la Ley Modelo Interamericana sobre Garantías Mobiliarias, aprobada en 2002 por la Sexta Conferencia Especializada en Derecho Internacional Privado [misma que] bebe directamente de los principios y políticas jurídicas que inspiraron al codificador norteamericano, con la consecuente recepción -con mayor o menor éxito- de las mismas leyes de garantías mobiliarias promulgadas recientemente en países iberoamericanos como Perú, Guatemala, Honduras, Méjico.”<sup>83</sup>

Al momento de emitirse la Ley Modelo mencionada, se explica que “la creación de una Ley Modelo Interamericana sobre Garantías Mobiliarias y su adopción por los Estados miembros de la Organización reducirá considerablemente el costo de la obtención de crédito y facilitará el comercio y las inversiones internacionales en la región, ayudando asimismo a las empresas de pequeña y mediana escala de todas partes del Hemisferio.”<sup>84</sup> Desde aquel momento se comprendió que aquella, “sienta las bases para que los estados puedan modernizar sus marcos jurídicos en materia de garantías mobiliarias y así atender mejor las necesidades de financiamiento que afrontan en la actualidad.”<sup>85</sup>

Desde los aspectos considerativos e introductorios de la Ley modelo se puede detectar principios que se pretendían instaurar a través de ella; pues, es claro que se buscaba desde entonces “un sistema uniforme que elimine la confusión causada por la falta de uniformidad en los marcos jurídicos de garantías mobiliarias actuales compuestos de diversos mecanismos de garantía, proporcionar mayor flexibilidad, diversificar los bienes

---

<sup>81</sup> Ibid. 411

<sup>82</sup> Parafraasis de Álvaro Hernández Aguilar, Alejandro Vásquez Rodríguez y Jaume Tabaral Bosch, “*Garantías Mobiliarias*”. (San José, Costa Rica: Editorial Jurídica Continental, 2016) 411.

<sup>83</sup> Álvaro Hernández Aguilar, Alejandro Vásquez Rodríguez y Jaume Tabaral Bosch, “*Garantías Mobiliarias*”. (San José, Costa Rica: Editorial Jurídica Continental, 2016) 411.

<sup>84</sup> Organización de Estados Americanos, “Ley Modelo Interamericana sobre Garantías Mobiliarias,” [aprobada en Sexta Conferencia Especializada Interamericana sobre Derecho Internacional Privado (CIDIP-VI) del 8 de Febrero de 2002], considerando, consultada el 01 de octubre de 2022, [https://www.oas.org/es/sla/ddi/docs/garantias\\_mobiliarias\\_Ley\\_Modelo\\_Interamericana.pdf](https://www.oas.org/es/sla/ddi/docs/garantias_mobiliarias_Ley_Modelo_Interamericana.pdf)

<sup>85</sup> Ibid., introducción.

que pueden servir como garantía de una transacción de crédito, garantizar la protección a terceros y establecer un sistema de ejecución moderno, eficiente y ágil.”<sup>86</sup>

Como se observa, desde esta Ley se marca una tendencia que procura -en principio- armonizar aquellos objetivos de dinamizar la economía, reducir costos y disminuir los impagos en las obligaciones, mediante una normativa y un sistema que favorezca esto, más ágil y flexible. Revisando la norma, se encuentra en esta el principio de publicidad y principio de oponibilidad, en su artículo diez<sup>87</sup>, de manera genérica, sin embargo, en múltiples otras normas se hace alusión a este y otros, siempre desde esa visión que designa la ley.

El artículo 10 de la Ley en análisis, establece que “los derechos conferidos por la garantía mobiliaria serán oponibles frente a terceros sólo cuando se dé publicidad a la garantía mobiliaria.”<sup>88</sup>, inmediatamente después, explica que esta publicidad se dará por medio de los registros que se establezcan y la debida inscripción registral.<sup>89</sup> Por su parte, esa oponibilidad mencionada, se regula con más contundencia en el ordinal 35 de aquella, al establecerse que la “garantía mobiliaria a la cual se dé publicidad mediante su inscripción en el Registro será oponible frente a terceros desde el momento de su inscripción.”<sup>90</sup>

Pese a que la norma hace alusión a la inscripción registral, se denota que esa inscripción tiene una connotación diferente de como se ha comprendido normalmente esta desde el derecho patrimonial registral, ya que se da una flexibilización de esto al establecer -por ejemplo- que “cualquier persona podrá efectuar la inscripción de la garantía mobiliaria autorizada por el acreedor garantizado y el deudor garante; y cualquier persona podrá efectuar la inscripción de una prórroga con la autorización del acreedor garantizado.”<sup>91</sup> Asimismo, la norma crea como mecanismo para procurar dar agilidad, más facilidad y menor formalidad, la creación de formularios estandarizados para las inscripciones, modificaciones y prórrogas <sup>92</sup> y especifica que ese Registro del cual se hace

---

<sup>86</sup> Ibid.

<sup>87</sup> Ibid., art. 10.

<sup>88</sup> Ibid., introducción.

<sup>89</sup> Ibid.

<sup>90</sup> Ibid., art. 35.

<sup>91</sup> Organización de Estados Americanos, “Ley Modelo Interamericana sobre Garantías Mobiliarias,” [aprobada en Sexta Conferencia Especializada Interamericana sobre Derecho Internacional Privado (CIDIP-VI) del 8 de Febrero de 2002], art., 36, consultada el 01 de octubre de 2022, [https://www.oas.org/es/sla/ddi/docs/garantias\\_mobiliarias\\_Ley\\_Modelo\\_Interamericana.pdf](https://www.oas.org/es/sla/ddi/docs/garantias_mobiliarias_Ley_Modelo_Interamericana.pdf)

<sup>92</sup> Ibid., art. 38 y 41.

mención será público pero automatizado <sup>93</sup>, es decir, menos formal y apartándose necesariamente de aquellos principios y requisitos que vayan en contra de esa agilidad que se busca.

En la Ley Modelo también se reconoce el principio de prelación, el cual, como también ocurre con la legislación común que regula temas registrales, se entrelaza y depende de la publicidad. De esta forma, se dispone que “la prelación de una garantía mobiliaria se determina por el momento de su publicidad.”<sup>94</sup>

La propuesta que recoge la Ley Modelo de Garantía Mobiliarias “incluye profundos cambios: sustantivos –por ejemplo, en cuanto al diseño conceptual de los bienes que pueden ser dados en garantía, y a las relaciones entre el acreedor y los terceros--; institucionales –en cuanto a la creación de registros unificados de garantías mobiliarias, con características muy diversas al sistema notarial y registral tradicional—; y procesales –en cuanto a la instauración de mecanismos de ejecución extrajudicial de las garantías.”<sup>95</sup>

Bajo esta lógica se instaura la Ley de Garantías Mobiliarias de Costa Rica. Haciendo alusión a esta, se ha dicho que: “–con mínimas pizcas de sazón autóctono-- reproduce con bastante fidelidad la receta original de la Ley Modelo homónima de la O.E.A.; la cual, no obstante, algunas evocaciones a lejanísimos parientes de estirpe romana, reproduce, en su estructura conceptual, la viva imagen de su ascendiente directo más próximo: el célebre Artículo 9 del Uniform Commercial Code de los Estados Unidos de Norteamérica.”<sup>96</sup>

La Ley de Garantías Mobiliarias de Costa Rica, define en su numeral primero, como propósito de esta, “incrementar el acceso al crédito, ampliando las categorías de bienes que pueden ser dados en garantía y el alcance de los derechos sobre estos, creando un régimen unitario y simplificado para la constitución, publicidad, prelación y ejecución de garantías mobiliarias, y del Sistema de Garantías Mobiliarias que por ella se crea.”<sup>97</sup> Evidentemente,

---

<sup>93</sup> Ibid., art 43.

<sup>94</sup> Ibid., art 48.

<sup>95</sup> Federico Torrealba, “La Ley de Garantías Mobiliarias: Primeras Visiones”, Revista Judicial, Costa Rica, N° 116 (2015) 11-29. [https://escuelajudicialpj.poderjudicial.go.cr/Archivos/documentos/revs\\_juds/Revista%20116/PDFs/02-garantias\\_mobiliarias.pdf](https://escuelajudicialpj.poderjudicial.go.cr/Archivos/documentos/revs_juds/Revista%20116/PDFs/02-garantias_mobiliarias.pdf)

<sup>96</sup> Federico Torrealba, “La Ley de Garantías Mobiliarias: Primeras Visiones”, Revista Judicial, Costa Rica, N° 116 (2015) 11. [https://escuelajudicialpj.poderjudicial.go.cr/Archivos/documentos/revs\\_juds/Revista%20116/PDFs/02-garantias\\_mobiliarias.pdf](https://escuelajudicialpj.poderjudicial.go.cr/Archivos/documentos/revs_juds/Revista%20116/PDFs/02-garantias_mobiliarias.pdf)

<sup>97</sup> Asamblea Legislativa de Costa Rica, Ley número 9246, “Ley de Garantías Mobiliarias”, [aprobada el 07 de mayo de 2014] art. 1, consultada el 01 de octubre de 2022

los fines de esta son similares a los que desde antes se proponen con la Ley modelo. Desde esa posición que se ofrece, es que deberá entenderse esta ley, los procedimientos que estipula y los principios en que se funda. En este artículo se detecta que la norma vela por un sistema amigable con el usuario simple e informal, que favorezca la utilización de las garantías.

La Ley de Garantías Mobiliarias de Costa Rica, resguarda efectivamente el principio de publicidad, a través de múltiples artículos y dependiendo de la situación que se desea tutelar. El artículo segundo de la norma aclara lo que se entiende por garantía mobiliaria y la define como: “un derecho real preferente conferido al acreedor garantizado sobre los bienes muebles dados en garantía,”<sup>98</sup>, seguidamente, de forma bastante atinada, regula los efectos que se derivan de la aplicación del principio de publicidad y determina: “Cuando a la garantía mobiliaria se le dé publicidad de conformidad con esta ley, el acreedor garantizado tendrá el derecho preferente a ser pagado con el producto de la venta de los bienes dados en garantía o con la dación en pago de los bienes dados en garantía, de ser esta dación aceptada por el acreedor garantizado.”<sup>99</sup>

Es decir, con la publicidad, se reserva a favor del acreedor el privilegio en pago, posterior a la ejecución, ante un eventual incumplimiento de las obligaciones adquiridas y garantizadas. Estos derechos dependen de esa publicidad, pues, así se resguardan los intereses de terceros frente a cualquier situación irregular que pudiera presentarse, por ello, el numeral 17 de la norma, con similar redacción al Código Civil vigente, cuando regula el mismo tema, establece:

Los derechos conferidos por la garantía mobiliaria serán efectivos frente a terceros solo cuando se dé publicidad a la garantía mobiliaria, excepto los enumerados en el artículo 14 de esta ley [bienes dados en garantía con desplazamiento], por medio de su registro, o por la entrega de la posesión o control de los bienes dados en garantía al acreedor garantizado o a un tercero designado por este. La prioridad de las garantías mobiliarias se determinará a partir de su inscripción en el Sistema de

---

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=77300&nValor3=96801&strTipM=FN](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=77300&nValor3=96801&strTipM=FN)

<sup>98</sup> Ibid., art., 2.

<sup>99</sup> Ibid.

Garantías Mobiliarias y de conformidad con las reglas de prelación establecidas en la presente ley.<sup>100</sup>

Nuevamente la norma en dicho ordinal, relaciona los principios de oponibilidad y prioridad con la publicidad que se conceda a la garantía, por los medios que se autoriza. Del artículo también se entiende que cuando se trata de bienes que se encuentran en posesión del acreedor, el tema de la inscripción carece de relevancia, pues, aquel tendría el control de los bienes y no existe peligro en cuanto a la disposición de estos por parte del deudor; por ello, la norma excluye esos bienes y los libera de la inscripción en el sistema de garantías mobiliarias, entendiendo que en estos casos la publicidad ocurre con el simple desplazamiento de los bienes hacia el acreedor.

El numeral 22 de la Ley, hace algunas previsiones especiales para el caso de la publicidad y la prelación de la garantía sobre créditos. Por su parte, el numeral 30 de la misma norma, hace alusión a la publicidad en el caso de obligaciones no dinerarias; asimismo en el numeral 33 siguiente, regula la publicidad de las garantías sobre títulos valores y títulos representativos de mercaderías; el numeral 34 norma la publicidad en los casos de garantías sobre títulos representativos de mercaderías no negociables emitidos en papel o de forma electrónica; y el ordinal 36 regula la constitución y publicidad de las garantías mobiliarias sobre bienes en posesión de un tercero depositario, todos los cuales coinciden en cuanto a que la publicidad dependerá de la inscripción de la garantía ante el sistema de garantías mobiliarias. Misma lógica se seguirá para los casos de otros bienes materiales e inmateriales no regulados y aquellas garantías sobre propiedad intelectual (artículo 38 y 39 de la Ley de Garantías Mobiliarias).

De forma concreta, el numeral 49 de la Ley de Garantías Mobiliarias, define el tema de la prelación, para el caso de ejecución de las garantías dependerá de la publicidad, tal y como sucede con los gravámenes judiciales y administrativos. Lo mismo ocurrirá entre unas garantías con respecto a otra, dependerá de la que se haya publicitado primero. Adiciona el numeral: “si la garantía mobiliaria no se publicitó, su prelación contra otros acreedores garantizados con garantías mobiliarias no publicitadas será determinada por la

---

<sup>100</sup> Asamblea Legislativa de Costa Rica, Ley número 9246, “Ley de Garantías Mobiliarias”, [aprobada el 07 de mayo de 2014] art. 17, consultada el 01 de octubre de 2022 [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=77300&nValor3=96801&strTipM=FN](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=77300&nValor3=96801&strTipM=FN)



fecha cierta de celebración del contrato de garantía. Se exceptúan de esta disposición los derechos de crédito especiales de los trabajadores y los derechos a pensiones alimentarias.”<sup>101</sup>

Conforme lo expuesto, se hace necesario hacer un análisis sobre el principio de prelación establecido en el artículo 50 de la Ley de Garantías Mobiliarios. Al efecto dicho artículo establece:

La prelación de la garantía mobiliaria publicitada es superior a la de una sentencia judicial sobre los mismos bienes dados en garantía que carezca de publicidad o cuya fecha de registro sea posterior a la de la garantía mobiliaria. Lo mismo se aplica a los gravámenes administrativos y a otras relaciones no contractuales publicitadas posteriormente. En el caso de procesos concursales, la prelación de los acreedores singularmente privilegiados se establece conforme a la normativa especial sobre la materia concursal.

Sobre este numeral se ha explicado que, según la misma ley y salvo algunos casos excepcionales, para la constitución de la garantía se requiere únicamente estar en posesión de los bienes; ante cualquier reclamo posterior por parte de un tercero sobre aquellos, la ley concede una especial protección a la garantía que ha sido publicitada, de manera tal que se resguarde la seguridad jurídica que pueda conceder el sistema de garantías mobiliarias o el desplazamiento posesorio.<sup>102</sup>

Como se ha visto, el principio de publicidad depende mucho de los sistemas que se utilizan para dar a conocer los actos que interesan, por eso es menester mencionar que pese a que la Ley posee un capítulo sobre el “Registro” y titula de esta forma su ordinal 41, lo cierto del caso es que esta lo que crea es el Sistema de Garantías Mobiliarias, que, “es un sistema de archivo de gestión de datos de acceso público a la información y de carácter nacional, que tiene por objeto publicitar en formato electrónico los formularios de inscripción y documentos relacionados con las garantías mobiliarias, su inscripción inicial,

---

<sup>101</sup> Asamblea Legislativa de Costa Rica, Ley número 9246, “Ley de Garantías Mobiliarias”, [aprobada el 07 de mayo de 2014] art. 49, consultada el 01 de octubre de 2022

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=77300&nValor3=96801&strTipM=FN](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=77300&nValor3=96801&strTipM=FN)

<sup>102</sup> Paráfrasis de Álvaro Hernández Aguilar, Alejandro Vásquez Rodríguez y Jaume Tabaral Bosch, “*Garantías Mobiliarias*”. (San José, Costa Rica: Editorial Jurídica Continental, 2016) 74.

modificación, prórroga, cancelación y ejecución para efectos contra terceros.”<sup>103</sup>, concediendo a los datos contenidos y las certificaciones que se expida el carácter de documento público,<sup>104</sup> esto pese a que dicha información no es suministrada ni filtrada por una persona funcionaria u otra que encargue la ley con una potestad revisora y objetiva, pues, es el acreedor quien se encuentra en la obligación de realizar este trámite, para poder disfrutar de los derechos que le concede la ley.

En este sentido la prelación a que se hace referencia es ejercida por el propio acreedor que ingresa el formulario y sus anexos a un sistema y que de forma alguna corresponde a un funcionario con una investidura que haga que sus actos estén plasmados de fe pública, como sí ocurre con el documento que ingresa a la corriente registral, el que conforme al citado artículo 450 del Código Civil, deviene de una escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, en cuyo caso los funcionarios que los emiten están debidamente autorizados por la ley para ese efecto. La prelación en las garantías mobiliarias surge a partir de la introducción del formulario al sistema, sin ningún tipo de calificación de formalidades sustantivas, más que las indicadas por el propio formulario, siendo este el que adquiere publicidad en el sistema.

El Sistema de Garantías Mobiliarias, “es un sistema automatizado que permite las inscripciones sin calificación registral, que se limita únicamente a la verificación de los espacios obligatorios que tienen los formularios de inscripción información,”<sup>105</sup>, no obstante, no se verifica si el contenido es correcto o no, ya que no se cuenta con un marco de calificación por parte de un registrador para verificar las formalidades intrínsecas o extrínsecas del documento que se pretende registrar. En razón de ello, y “por ser el Sistema de Garantías Mobiliarias totalmente automatizado y permitir las inclusiones de garantías mobiliarias sin calificación registral, se exime de toda responsabilidad al Registro Nacional de Costa Rica respecto a los datos consignados en este por parte de terceros.”<sup>106</sup> Bajo ese conocimiento, la publicidad que deviene de un documento publicitado en el sistema de

---

<sup>103</sup> Asamblea Legislativa de Costa Rica, Ley número 9246, “Ley de Garantías Mobiliarias”, [aprobada el 07 de mayo de 2014] art. 41, consultada el 01 de octubre de 2022

<sup>104</sup> Ibid.

<sup>105</sup> Asamblea Legislativa de Costa Rica, Ley número 9246, “Ley de Garantías Mobiliarias”, [aprobada el 07 de mayo de 2014] art. 42.5, consultada el 01 de octubre de 2022 [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=77300&nValor3=96801&strTipM=FN](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=77300&nValor3=96801&strTipM=FN)

<sup>106</sup> Ibid., art. 42 in fine.

garantías mobiliarias tiene grandes diferencias con el publicitado bajo el sistema de seguridad jurídica preventiva.

Tal y como se ha podido observar, la Ley de Garantías Mobiliarias Costarricense, en consonancia con la Ley modelo y la lógica propia de este tipo de garantías desde su concepción en el derecho anglosajón, si bien, resguardan el principio de publicidad, este se encuentra ubicado en una posición diferente, pues, se da un valor mayor a la celeridad, economicidad e informalidad del sistema, siendo la forma que se ha encontrado y que adopta en su momento el legislador, para responder a las necesidades prácticas y objetivos de la ley.

## **5. Comparación entre publicidad registral y la publicidad de las garantías mobiliarias**

Lo primero que deberá de precisarse, en este apartado y según lo ya expuesto anteriormente, es que la publicidad desde la óptica del Derecho Registral y que se desprende de la aplicación del Código Civil y otras leyes especiales mencionadas, surge como consecuencia de todo un procedimiento legal que se encuentra compuesto por múltiples figuras que interfieren en este y garantizan la autenticidad de lo que se publicita. Así, desde el tipo de documento que se ruega inscribir y publicitar, la participación de las partes y de la persona notaria, la calificación que realiza el Registrador, generan como resultado una inscripción que cumple con las exigencias normativas que pretenden dar seguridad jurídica y fe pública.

En el caso de la publicidad que proviene de la aplicación de la Ley de Garantías Mobiliarias, esta no atraviesa un procedimiento como el anterior, sino que, la norma, partiendo de unos principios básicos, que buscan garantizar el cumplimiento de los objetivos que propone la ley, concede herramientas al acreedor para que este se encargue de ese procedimiento de inscripción de formularios. Ante cualquier inconveniente que surja, deberá de acudir a la vía judicial, para la revisión respectiva. Incluso, la misma norma, excluye de responsabilidades al Registro, pues, se entiende que este no realiza una actividad como la que se menciona en el párrafo anterior, sino que, únicamente tiene a cargo el sistema.

Como se pudo observar, el Código Civil y las leyes especiales, cuentan con algunos mecanismos o figuras que permiten a nivel administrativo detectar, impedir y limitar

errores y eventuales inconvenientes respecto a los bienes, las partes que participan y los derechos que surgen a partir de la inscripción. La Ley de Garantías Mobiliarias, carece de este tipo de medidas o figuras. Los formularios y el mismo sistema que se emplea, es uno simple y de fácil acceso, pues, se entiende que este será utilizado por personas que no necesariamente son especializadas y que incorporarán información de relevancia para la constitución, inscripción y ejecución de las garantías.

Tal y como se ha explicado, la publicidad registral pasa por un procedimiento que se encuentra nutrido de diversos otros principios relacionados y ya comentados. Teniendo en cuenta, por ejemplo, el principio de rogación, se puede verificar que, tanto en el caso del sistema registral como el sistema proveniente de las garantías mobiliarias, la inscripción de documentos o formularios, se hace a instancia de parte. En el caso del derecho registral esto activa todo un sistema registral y pasa por un procedimiento que no dependen únicamente de la interesada, como si ocurre en el caso de las garantías mobiliarias, en donde la inscripción, salvo pequeñas revisiones en datos (se revisa la información de las partes contra padrón de Registro Civil y Registro de Personas Jurídicas), depende por completo de la parte interesada, sin que exista una figura revisora o que conceda fortaleza en su eficacia y validez del acto, desde su génesis o ingreso al sistema de garantías mobiliarias.

Se trate del sistema registral, por aplicación del Código Civil y leyes conexas, o del sistema de garantías mobiliarias, por aplicación de la Ley de Garantías Mobiliaria, la consecuencia por la no inscripción de documentos o formularios es la misma. Se entiende que, a falta de aquello, no hay publicidad y, por ende, se da una renuncia al principio de oponibilidad ante terceros y las consecuencias que de ahí se generan deberán de soportarlas las partes involucradas. Ambos sistemas cuentan con amplias regulaciones sobre el tema de la prioridad y la prelación de los derechos que se publicitan y aquellos que no se han publicitado o que surgen con posterioridad. Para ello, se conceden soluciones a diferentes situaciones que pudieran presentarse y se establecen órdenes que deberán de ser respetadas, sea por aplicación del principio de primero en tiempo, primero en derecho; por la relevancia del derecho, entre otros.

Pese a lo anterior, debe tenerse claro que, en el caso del principio de prioridad registral, el sistema obliga a que el documento que se presenta para inscripción y que ingresa a la corriente registral, debe cumplir con unas formalidad extrínsecas e intrínsecas,

las cuales, como ya se ha reiterado, serán revisadas por el registrador; para el caso de la inscripción de garantías mobiliarias, la prelación tiene que ver con la publicitación del formulario propiamente, como acto formal, sin que se puede entender, de antemano, si este ha cumplido o no con requisitos necesarios para la constitución, inscripción y eventual ejecución de la garantía. Este documento es ingresado por el mismo acreedor o persona autorizada, por lo que no se puede sostener que la información que se introduce sea fidedigna o cuente con fe pública como si pasa con aquellos documentos que ingresan a la corriente registral, bajo el sistema de seguridad jurídica preventiva.

Esta misma situación se va a replicar en la comparación entre ambas publicidades, a partir del principio de tracto sucesivo que se reconoce en el sistema registral. La relación entre bienes y persona que dispone de ellos, es revisada no solo por el funcionario calificador, sino también por la persona notaria o funcionaria judicial o administrativa que participa del acto sujeto a inscripción. La Ley de Garantías Mobiliarias, descansa sobre un sistema que beneficia la celeridad, informalidad y economicidad, por lo cual, desde su concepción, se consideró que, para ello, se debía sacrificar ese procedimiento, que en última instancia genera seguridad y fe pública registral.

Lo descrito en el párrafo anterior resulta aplicable también a temas de legitimidad. Aunado a ello, debe señalarse que, en aplicación del principio de legitimidad, la información que se obtiene de los diferentes registros se presume exacta. Esto no sucede cuando se trata de garantías mobiliarias. Pese a que la ley les concede a los datos contenidos en el sistema de garantía mobiliarias y las certificaciones que se expidan con respecto a este, el carácter de documento público, lo cierto es que la norma también exime al Registro Nacional de toda responsabilidad respecto a los datos consignados en el sistema de garantías mobiliarias por parte de terceros. Esos documentos, por ende, se entienden públicos en cuanto a lo que certifican, pero no en cuanto al contenido de los mismos.

Por la naturaleza propia de la Ley de Garantías Mobiliarias, se comprende que cumplir con el principio de especialidad que resguarda el Derecho Registral, genera inconvenientes y no facilita la aplicación de la ley, pues, existen bienes que podrían ser dados en garantía y por su esencia misma, no son de fácil identificación. La norma rompe con este principio y permite una descripción específica o genérica de los bienes sujetos a garantía, como resulte de interés para el acreedor, contrario a lo que ocurre a nivel registral,

donde la descripción objetiva y subjetiva del bien y de las partes involucradas es primordial.

Por supuesto que, ante este panorama, el cumplimiento del principio de legalidad, que contempla el sistema registral, no se cumple o no se garantiza cuando se trata de publicidad proveniente de la aplicación de la Ley de Garantía Mobiliarias. Aquel que evita la inclusión o inscripción de documentos nulos, insuficientes o inválidos, no encuentra respaldo en la ley mencionada, por las razones ya de sobra mencionadas.

En ambos casos, la publicidad, más allá de los otros principios que les sustentan, tiene estrecha relación con los Registros y sus sistemas de publicitación. Sin embargo, en el caso del Sistema de Garantías Mobiliarias, este funge como un repositorio, o un sistema de avisos, donde los datos que se incluyen dependen del acreedor o persona designada, sin que se pueda sostener la presunción de exactitud, validez y autenticidad, que si ofrece el sistema registral. Por lo que podría decirse que es una publicidad informativa.

## **6. Conclusiones**

A modo de conclusión, se puede determinar que el principio de publicidad es fundamental, tanto para el sistema registral como para el sistema de garantías mobiliarias. Sin embargo, el procedimiento que se sigue en cada uno de los sistemas es diverso y responde a diferentes objetivos. En el caso del sistema registral, se resguarda la seguridad jurídica mediante un procedimiento metódico, claro y en el que participan figuras legalmente reconocidas, en una posición objetiva, más allá de solo las partes intervinientes, lo que ofrece mayores filtros para la detección y eliminación de inconvenientes, es un sistema de seguridad jurídica preventivo.

El sistema de garantías mobiliarias, pretende dar seguridad jurídica y resguardar los derechos de las partes involucradas y los terceros que pudieran verse afectados, sin embargo, no es un sistema preventivo, sino, uno que busca la celeridad, informalidad y economicidad y prefiere que, la revisión de cualquier problema, quede reservado para después, sin que se instauren mayores controles o procedimientos a nivel administrativo para ello y remitiendo prácticamente la mayoría de los casos a sede judicial.

Es claro que la Ley de Garantías Mobiliarias y el sistema que esta crea, cumple con los objetivos que plantea no solo esta, sino también los promovidos por la Ley Modelo y que se desarrollaron por el mismo derecho anglosajón. El desarrollo económico, el

crecimiento de las posibilidades de crédito y la protección sobre todo de la parte acreedora ante el eventual incumplimiento de la parte deudora, se benefician ante un sistema que se entiende moderno y ágil, donde la simplicidad y el bajo costo para la inscripción de formularios, modificaciones y prórrogas, facilitan y materializan el cumplimiento de aquellos.

Debe aclararse que el sistema registral costarricense, pese a que busca esa seguridad jurídica y para ello se fundamenta en todo el procedimiento ya mencionado, no pierde de vista que es su deber facilitar, simplificar y acelerar la recepción de documentos; para esto echa mano de las nuevas tecnologías y de los sistemas de registro que ha incorporado, sin perder de vista los principios de seguridad y fe pública registral. Pareciera que esto, es obviado con la promulgación de la Ley de Garantías Mobiliarias, que desconoce la fortaleza, el desarrollo y las particularidades del Registro Nacional, por lo que se apartan de esa línea y se instaura un modelo completamente diferente, alineado a lo propuesto por la Ley Modelo.

El Registro Nacional, a quien se le encargó la vigilancia del sistema de garantías, realiza con respecto a las garantías mobiliarias y su inscripción una actividad de registro, por así encomendarlo la ley, no obstante, no se trata de una actividad registral propia, como las otras que tiene asignadas.

La publicidad que se desprende de la aplicación de la Ley de Garantías Mobiliarias, es una publicidad meramente formal. Es decir, esta tiene por objetivo dar a conocer la información que se suministra, para los efectos legales que corresponda. Sin que se pueda considerar que se alcance una publicidad material, en los términos explicados en apartados pasados, pues, el íter procedimental que se sigue en el sistema registral no se cumple en el sistema de garantías mobiliarias, por ende, los beneficios que se obtiene de la revisión anterior a la inscripción no se aseguran ni se pueden contrarrestar, sino, hasta un momento posterior, si fuera requerido.

La información que suministra el Sistema de Garantías Mobiliarias, no puede ser catalogada como auténtica ni tampoco tiene fe pública. La validez de esta quedará supeditada a la correspondencia que exista entre los contratos de constitución y los formularios, así como la legalidad de aquellos. El Registro Nacional, puede emitir certificaciones sobre cuestiones relacionadas con el sistema, pero, esta certificación es

únicamente en cuanto al contenido de lo que ha sido incorporado a aquel, ya que, la entidad no es responsable de la información ingresada por terceras personas. Esto genera mayores dudas y podría provocar inconvenientes, cuando se suma que, por la naturaleza de las obligaciones que se tutelan con la Ley de Garantías Mobiliarias y la lógica mercantil, el principio de especialidad se quebranta, y no existe necesidad de hacer descripciones exactas de bienes dados en garantías. En otras palabras, no solo la información es suministrada por un tercero, en la mayoría de los casos un acreedor, sino que los datos que se suministran pueden ser simples y sin mayores requisitos.

La Ley de Garantías Mobiliarias, aunque busca dar una aplicación conforme al principio de publicidad y proteger los intereses de las partes involucradas y eventuales afectados, desconoce la necesidad de fortalecer medidas administrativas o de otro tipo que disminuyan el impacto de errores; y recarga la eventual solución en el aparato judicial, con los inconvenientes que esto trae no solo para los involucrados sino para la sociedad en general, que en la actualidad busca formas de resolver los conflictos por medios diversos a los acostumbrados.

En fin, la seguridad jurídica que resguarda la Ley de Garantías Mobiliarias, a través del principio de publicidad y otros que sustentan este, es una diferente o particular que responde a unos objetivos que plantea la ley y que se ha seguido desde tiempo atrás por parte del sistema anglosajón, promovido por la Ley Modelo y que se instauró con aquella. No se relaciona con la seguridad jurídica preventiva que protege el Derecho Registral.

## **7. Bibliografía**

- Asamblea Legislativa de Costa Rica, Ley número 31, “Ley Hipotecaria”. [Aprobada el 31 de octubre de 1865]. Consultada el 15 de setiembre de 2022. [pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=5677&nValor3=6023&strTipM=FN](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=5677&nValor3=6023&strTipM=FN)
- Asamblea Legislativa de Costa Rica, Ley número 63, “Código Civil”. [Aprobado el 01 de enero de 1888]. Consultado el 15 de setiembre de 2022, 1
- Asamblea Legislativa de Costa Rica, Ley número 3883, “Ley de Inscripción de Documento en Registro Público”. [Aprobado el 30 de mayo de 1967]. Consultado el 21 de setiembre de 2022, [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=38440](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=38440)
- Asamblea Legislativa de Costa Rica, Ley número 5695, “Ley de Creación del Registro Nacional”. [Aprobado el 28 de mayo de 1975]. Consultado el 21 de setiembre de 2022,



- [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=37687](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=37687)
- Asamblea Legislativa de Costa Rica, Ley número 9602, “Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Jurídica Inmobiliaria”. [Aprobado el 13 de agosto de 2019]. Consultado el 21 de setiembre de 2022, [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=87407](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=87407)
- Asamblea Legislativa de Costa Rica, Ley número 9246, “Ley de Garantías Mobiliarias”. [Aprobada el 07 de mayo de 2014]. Consultada el 01 de octubre de 2022. [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=77300&nValor3=96801&strTipM=FN](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=77300&nValor3=96801&strTipM=FN)
- Asamblea Nacional Constituyente de la República de Costa Rica, “Constitución Política.” [Aprobada el 08 de noviembre de 1949]. Consultado el 10 de junio de 2022. [https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=871&nValor3=0&strTipM=FN](https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_norma.aspx?param1=NRM&nValor1=1&nValor2=871&nValor3=0&strTipM=FN)
- Domínguez Guillén, María Candelaria y Pérez Fernández, Carlos. “Anotaciones sobre la publicidad registral inmobiliaria.” *Revista Venezolana de Legislación y Jurisprudencia*. N° 11 (2018) 241-292. Vlex.
- Fernández García, Jorge. “Análisis de los antecedentes históricos del registro de la propiedad: Evolución del sistema Español de publicidad inmobiliaria”. Trabajo Final de Grado, “Universitat Pompeu Fabra, Barcelona, 2017-2018.
- Hernández Aguilar, Álvaro, Vásquez Rodríguez, Alejandro y Tabaral Bosch, Jaume. *Garantías Mobiliarias*. San José, Costa Rica: Editorial Jurídica Continental, 2016.
- Organización de Estados Americanos, “Ley Modelo Interamericana sobre Garantías Mobiliarias.” [Aprobada en Sexta Conferencia Especializada Interamericana sobre Derecho Internacional Privado (CIDIP-VI) del 8 de Febrero de 2002]. Consultado el 01 de octubre de 2022, [HYPERLINK "https://www.oas.org/es/sla/ddi/docs/garantias\\_mobiliarias\\_Ley\\_Modelo\\_Interamericana.pdf"](https://www.oas.org/es/sla/ddi/docs/garantias_mobiliarias_Ley_Modelo_Interamericana.pdf)
- [https://www.oas.org/es/sla/ddi/docs/garantias\\_mobiliarias\\_Ley\\_Modelo\\_Interamericana.pdf](https://www.oas.org/es/sla/ddi/docs/garantias_mobiliarias_Ley_Modelo_Interamericana.pdf)
- Ortiz Mora, Guadalupe. *Derecho Registral Patrimonial*. San José, Costa Rica: Editorial Jurídica Continental, 2016.
- Picado Vargas, Carlos Adolfo. *Código Civil, concordado, explicado, con jurisprudencia, aforismos romanos, esquemas, términos jurídicos e índice alfabético por vocablo*. Vol. II. San José, Costa Rica: Editorial Investigaciones Jurídicas S.A, 2020.
- . *Código Civil, concordado, explicado, con jurisprudencia, aforismos romanos, esquemas, términos jurídicos e índice alfabético por vocablos*. Vol. I. San José, Costa Rica: Editorial Investigaciones Jurídicas S.A, 2020
- Serna Vallejo, Margarita. “La publicidad inmobiliaria en el Derecho Hipotecario histórico Español”. Doctorado, Universidad de Cantabria. Facultad de Derecho-Departamento de Derecho Privado, 1995.
- Supremo Gobierno de la República de Costa Rica, “Código General.” [Emitido el 30 de Julio de 1841]. Consultado el 15 de setiembre de 2022. [HYPERLINK "https://www.sinabi.go.cr/biblioteca%20digital/libros%20completos/Codigo%20general%20de%20la%20Republica%20de%20Costa%20Rica/Codigo%20gen%20Rep%20Costa%20Rica%20I%20%201-120.pdf"](https://www.sinabi.go.cr/biblioteca%20digital/libros%20completos/Codigo%20general%20de%20la%20Republica%20de%20Costa%20Rica/Codigo%20gen%20Rep%20Costa%20Rica%20I%20%201-120.pdf)

ÓSCAR M. RODRÍGUEZ VILLALOBOS: Publicidad Registral vs. publicidad proveniente de las Garantías Mobiliarias

<https://www.sinabi.go.cr/biblioteca%20digital/libros%20completos/Codigo%20general%20de%20la%20Republica%20de%20Costa%20Rica/Codigo%20gen%20Rep%20Costa%20Rica%20I%20%20%201-120.pdf>

Torrealba, Federico. “La Ley de Garantías Mobiliarias: Primeras Visiones”. Revista Judicial, Costa Rica, N° 116 (2015) 11-29. [https://escuelajudicialpj.poderjudicial.go.cr/Archivos/documentos/revs\\_juds/Revista%20116/PDFs/02-garantias\\_mobiliarias.pdf](https://escuelajudicialpj.poderjudicial.go.cr/Archivos/documentos/revs_juds/Revista%20116/PDFs/02-garantias_mobiliarias.pdf)