

Publicado en Gaceta Digital n° 238 de 8 diciembre 2015

DIRECTRIZ

N° RIM-03-2015

De: Msc. Óscar Rodríguez Sánchez, Director.

Para: Subdirección Registral, Coordinación General, Asesoría Jurídica, Jefes de Registradores, Registradores, biblioteca institucional, notarios públicos y público en general.

Asunto: Aplicación registral de los alcances del inciso 4) del artículo 430 y párrafo segundo del 471 del Código Civil.

Fecha: 25 de noviembre del 2015.

Considerando:

I.—Que de conformidad con lo normado por el inciso 4) del artículo 430 (para el caso exclusivo de cédulas hipotecarias) así como por el párrafo segundo del numeral 471 ambos del Código Civil, se dispone que las hipotecas inscritas, sean estas comunes o de cédulas, que aparezcan vencidas por más de diez años sin que el Registro manifieste circunstancia que implique gestión cobratoria, reconocimiento del crédito u otra interrupción de la prescripción, no surtirán efectos en perjuicio de terceros después de ese plazo. Esta condición implica que el registrador encargado de la calificación de un documento relacionado con la finca que es garantía de esa hipoteca, hará caso omiso de ella y la cancelará al momento de la inscripción del documento.

II.—Que tanto para la doctrina como para la jurisprudencia, el instituto jurídico de la prescripción persigue la necesidad de crear un estado de seguridad jurídica ante una situación objetiva de incertidumbre, provocada por el no ejercicio oportuno de un derecho durante un tiempo legalmente dispuesto. La consecuencia legal de este instituto será pues la desaparición del derecho, misma que no es absoluta, sino que puede ser renunciada de manera tácita o expresa por su sujeto beneficiado (el deudor de la hipoteca).

III.—Que la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, mediante Voto N° 3 de las 14:15 horas del 10 de enero de 1997, determinó que la normativa referida en el considerando I.- anterior, es de aplicación exclusiva para el registrador mas no para el juez, indicando que el primero es quien debe a partir de la información que conste en la publicidad registral, determinar si existe o no una circunstancia que implique interrupción de la prescripción, de tal manera que sea o no susceptible de aplicar lo que denominó como caducidad relativa del asiento registral.

IV.—Que mediante Circulares DRP-016-97 y DRP-006-02, este Registro dispuso normalizar procedimientos en cuanto a la calificación de documentos en los cuales se debía aplicar la normativa contenida dentro de los artículos 430.4 y 471 del Código Civil. En tal sentido, las circulares de marras disponen que siempre que el registrador constate en la calificación de un documento, la inexistencia de una causa de interrupción de la prescripción de una hipoteca vencida por más de

diez años, cancelará este gravamen de oficio al inscribir el título correspondiente. En cuanto a la Circular DRP-006-02, esta va más allá y define el concepto "título" en sentido amplio, indicando que comprende toda clase de documentos inscribibles, según lo disponen los artículos 450, 459, 464, 468, y 471 del Código Civil.

V.—Que por su parte el Tribunal Registral Administrativo, mediante Voto 045-2006 de las 10:00 horas del 2 de marzo del 2006, y haciendo eco de lo dispuesto por la Sala Primera en el Voto N° 3 indicado en el considerando III.- supra, dispuso en lo que es de interés para el asunto y relacionado con las hipotecas de cédulas, lo siguiente:

- A.- Que la prescripción de un derecho es un asunto que solo puede ser declarado en sede jurisdiccional, lo mismo que su interrupción o suspensión. Para que un acto sea susceptible de interrumpir la prescripción, este debe provenir de la sede jurisdiccional y estar inscrito en el Registro.
- B.- Que la caducidad de un asiento registral, al amparo de la normativa contemplada en el inciso 4) del artículo 430 del Código Civil, es un acto que debe ser actuado en el Registro y por el registrador. Agrega que se trata de una caducidad relativa del asiento registral, la cual se configura en la medida en que no exista en la publicidad registral una causa de interrupción de la prescripción del asiento hipotecario, lo cual se valora al tramitar la inscripción de actos atinentes a la finca que configura esa garantía.
- C.- Que la norma contenida dentro del párrafo segundo del artículo 471 del Código Civil, da un mandato al registrador (acción positiva), en cuanto al deber de cancelación de un asiento hipotecario (común o de cédulas), vencido por más de diez años sin que conste en la publicidad registral una circunstancia de interrupción de su prescripción, debiendo proceder a la cancelación de dicho gravamen.
- D.- Que los actos atinentes a la prescripción de un asiento registral hipotecario, sea su declaratoria, su interrupción o suspensión, para poder ser inscritas en este Registro deben provenir de la sede judicial, de gestión cobratoria de la deuda garantizada con hipoteca, o del reconocimiento de esa deuda por parte del correspondiente deudor así como del propietario registral del inmueble, en caso de ser personas distintas. Su rogación estará contenida dentro de un documento idóneo, sea que emane de la sede judicial o las partes lo pidan mediante escritura pública.

VI.—Que de lo dicho anteriormente es dable hacer las siguientes precisiones, mismas que serán el fundamento para el dictado de los alcances perseguidos por la presente Directriz:

- A.- Que para la aplicación en sede registral de la normativa contenida dentro del inciso 4) del artículo 430 y párrafo segundo del numeral 471, ambos del Código Civil, existen dos presupuestos que deben ser tomados en cuenta por el registrador, a saber: 1) un gravamen hipotecario común o de cédulas, vencido por más de diez años, sin

que conste en la publicidad registral un documento por medio del cual se determine una causa de interrupción de su prescripción; y 2) la presentación de un documento para su inscripción, relativo a la finca dada en garantía hipotecaria.

- B.- Que para poder valorarse en sede registral la existencia de una causa de interrupción de la prescripción, esta deberá constar en la publicidad registral, de tal forma que el registrador encargado de la calificación de un documento, pueda constatar objetivamente este hecho.
- C.- Que serán causales de interrupción de la prescripción de un asiento hipotecario, la manifestación emanada de un órgano judicial haciendo alusión expresa a su prescripción (interrumpiéndola o suspendiéndola), lo mismo que la gestión cobratoria del crédito garantizado con esa hipoteca, materializada a partir de documento idóneo emanado de una autoridad judicial. Igual efecto provocará, la manifestación expresada en escritura pública por parte del propietario del inmueble y/o deudor de la obligación garantizada mediante el asiento hipotecario en cuestión (en caso de ser estas personas diferentes), en cuanto a su voluntad de interrumpir su prescripción. **Por tanto,**

Resulta conveniente y necesario modificar las disposiciones de las Circulares DRP-016-1997 en su punto I.- y DRP-06-2002, en cuanto a la aplicación de la normativa contenida dentro del inciso 4) del artículo 430 y el párrafo segundo del numeral 471 ambos del Código Civil, para el caso de hipotecas comunes o de cédulas inscritas, lo cual se hace de la siguiente manera:

Al inscribir un acto o contrato sobre un inmueble, de aquellos que autorizan los artículos 450, 459, 464 (exclusivamente en la constitución de una nueva hipoteca), 468 y 471 del Código Civil y 49 del Reglamento del Registro Público, cuyo título o documento ha sido presentado con las formalidades que exige este Registro y se determine de su calificación, que existen créditos hipotecarios comunes o de cédulas inscritos, que se encuentren vencidos por más de diez años, sin que en este Registro exista documento judicial relativo a la interrupción o suspensión de su prescripción, o mandamiento judicial a partir del cual se denote gestión cobratoria de esa deuda, o escritura pública por medio de la cual el propietario del inmueble y/o deudor de dicha hipoteca, solicitan(n) expresamente la interrupción de su prescripción, no surtirán efectos en perjuicio de terceros después de ese plazo. Deberá el registrador proceder a su cancelación al inscribir el respectivo título, cuyo significado debe entenderse en sentido amplio, sea que comprende toda clase de documentos inscribibles, en concordancia con el artículo 45 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J.

Para el caso de otorgarse un documento en sede notarial, a partir del cual el titular del inmueble y/o deudor de un crédito hipotecario, solicitan(n) expresamente la interrupción de su prescripción, o derivar de un documento judicial cualquier orden relativa a la interrupción de la prescripción de un gravamen hipotecario, siempre y cuando ese gravamen se encuentre dentro del plazo decenal que comprende esa prescripción, el registrador deberá utilizando el código específico IJ-5, inscribir en el gravamen hipotecario respectivo la

interrupción de su prescripción. El código indicado inscribirá en el gravamen hipotecario respectivo, una leyenda de "Interrupción de prescripción", misma que indicará asimismo la fecha de su presentación al Departamento de Recepción y Entrega (véase artículo 11 del Reglamento del Registro Público).

- B.- Que al entrañar la norma contenida dentro del párrafo segundo del artículo 471 del Código Civil, una caducidad relativa del asiento registral, esta es aplicable únicamente al momento de inscribir un título relativo a ese inmueble dado en garantía.
- C.- La aceptación de los gravámenes que manifiesten las partes dentro de una escritura pública, por sí misma no es una causa susceptible de interrumpir la prescripción de una hipoteca común o de cédulas.
- D.- El propietario de un inmueble y/o deudor de un gravamen hipotecario común o de cédulas, que aparezca prescrito de conformidad con lo que dispone el párrafo segundo del artículo 471 del Código Civil y según lo desarrollado en la presente Directriz, podrá solicitar su cancelación como rogación única dentro un documento sometido a calificación.
- E.- En lo no modificado por la presente Directriz, permanecen vigentes las disposiciones contenidas dentro de las Circulares DRP-016-97 y DRP-006-02.

La presente Directriz rige a partir de su publicación.—Msc. Óscar Rodríguez Sánchez, Director.—1 vez.—O. C. N° OC15-0340.—Solicitud N° 44415.—(IN2015083415).