

GENERALIDADES. PRINCIPIOS DE DERECHO PRIVADO y DEL DERECHO REAL EN GENERAL.

“La única lucha que se pierde es la que se abandona”

No hagáis el mal y no existirá » León Tolstoi

Dr. Oscar Miguel Rojas Herrera¹

Fecha de recepción: 19 de julio del 2024.

Fecha de aprobación: 9 de setiembre del 2024.

RESUMEN: La siguiente investigación realiza un análisis de los elementos y componentes más relevantes de los Derechos Reales. Esto con el fin de realizar una compilación de conceptos, características, teorías, tesis entre otros aspectos de los cursos de Derechos Reales I y Derechos Reales II, con el objetivo de facilitar el estudio de las personas interesadas en el tema. Además, el siguiente cuadernillo

¹ Licenciado en Derecho por la Universidad de Costa Rica, Especialista en Derecho Agrario por el Sistema de Estudios de Posgrado de la Universidad de Costa Rica, Estudios en Especialidad de Derecho Comercial en el Sistema de Estudios de Posgrado de la Universidad de Costa Rica, Estudios en la Maestría de Derecho Empresarial de la Universidad de Cooperación Internacional, Master Oficial en Derecho Ambiental por la Universidad de Alicante, cursó la Maestría de Ordenamiento Territorial y Urbanismo por la Universidad de Alicante España, Doctor en Derecho Ambiental por la Universidad de Alicante, España, Profesor en las Cátedras de Ejercicios Jurídicos, de Derechos Reales, de Derecho Ambiental y Derecho Agrario. Investigador del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Contacto: oscar.rojas@ucr.ac.cr

Reconocimiento: Al DR. GUSTAVO CHAN MORA.- Director del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Facultad de Derecho UCR. transformador del Instituto- marcando un antes y un después a partir de su nombramiento y liderazgo- motivador e impulsor para que con un nuevo aire me avocara a intentar escribir mis lecciones de Derechos Reales en la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica.



realiza un análisis de Derecho Comparado con países de Argentina y España, para brindar una visión más amplia de algunos temas con la legislación nacional.

ABSTRACT: The following investigation carries out an analysis of the most relevant elements and components of Real Rights. This in order to make a compilation of concepts, characteristics, theories, theses among other aspects of the Real Rights I and Real Rights II courses, with the aim of facilitating the study of people interested in the subject. In addition, the following booklet carries out an analysis of Comparative Law with the countries of Argentina and Spain, to provide a broader vision of some issues with national legislation.

VOCABULARIO: Derechos reales, Principios de los derechos reales, Definiciones de los derechos reales, relaciones jurídicas, naturaleza jurídica de los derechos reales, clasificaciones.

KEY WORDS: Real Rights, Principles of rights in rem, definitions of rights in rem, legal relations, legal nature of rights in rem, classifications.

ÍNDICE: 1. Generalidades; 2. Caracteres de las cosas; 3. Algunas clasificaciones de las cosas; 4. Clasificación de los bienes en nuestro código civil de enero de 1888; 5. Metodología del código civil; 6. Elementos de la Relación Jurídica; 7. Concepto Derecho Objetivo y de Derecho Subjetivo; 8. Clasificación del Derecho Subjetivo; 9. Características básicas del derecho real; 10. Elementos de la relación jurídica en el derecho real; 11. Diferencias generales entre el derecho real y el de crédito; 12. Diferencias especiales cuando la obligación es de dar; 13. Diferencia entre las relaciones jurídicas reales y personales; 14. Relaciones de vínculo entre los derechos reales y los de crédito; 15. Semejanzas entre derecho real y personal; 16. Creación de los derechos reales. Numerus apertus y clausus; 17. Clasificación de los Derechos Reales; 18. Tipos dudosos de derechos reales; 19. Situaciones

intermedias; 20. Incidencia del derecho ambiental en los derechos ambientales; 21. Bibliografía.

1. Generalidades. Principios de derecho privado.

1.1. Preámbulo.

Este primer ensayo, con el desarrollo de diversos temas de diversos temas de los cursos de Derechos Reales I y Derechos Reales II, pretende dotar a los estudiantes de nuestra Facultad de Derecho, de una herramienta elemental para iniciarlos en el estudio de los derechos reales. No pretendemos escribir un tratado de derechos reales, sino el escribir una serie de Cuadernillos de Derechos Reales que comprendan los temas desarrollados a través de mis lecciones de los derechos reales, que he impartido por más de veintinueve años. Obviamente, en el desarrollo de la presente investigación, acudimos a la bibliografía más reciente tanto nacional como extranjera, así como a la jurisprudencia más relevante de nuestros Tribunales y extranjera. En ese orden de ideas, el primero de estos cuadernillos se inicia con una síntesis de algunos aspectos que los estudiantes ya tuvieron la oportunidad de estudiar en el curso de Principios de Derecho Privado, en especial con los temas del patrimonio, cosa y bien, clasificación de las cosas o bienes.

1.2. La relación jurídica

Como punto de inicio, hacemos una remembranza sobre qué entendemos por relación jurídica, y siguiendo a Navarro Albiña (2011, p.13) decir que es el vínculo existente entre dos o más sujetos, en virtud del cual uno (*sujeto activo*) tiene la facultad (*derecho subjetivo*) de exigir a otro una conducta, y este otro (*sujeto pasivo*) se encuentra en la necesidad (*deber-obligación*) de cumplirla, bajo amenaza de una sanción legítima, prevista en el ordenamiento jurídico y la *prestación* es el objeto en que recae la obligación del sujeto pasivo, la que puede consistir en un *hacer* y un

no hacer, en un dar o entregar algo y ese algo ha de tratarse de una cosa, o en términos más técnicos un bien. De manera más sencilla, el objeto pueden serlo los actos humanos y las cosas o bienes.

1.3. Concepto de cosa

Para algunos autores como Brenes Córdoba (1963, p.4), la palabra cosa en Derecho significa, lo que es susceptible de apropiación y traspaso por cualquiera de los medios que la ley tiene establecidos y consideradas las cosas, no en sí mismas sino con el enlace a la utilidad que de ellas pueden derivar las personas en cuyo patrimonio entran, reciben el nombre de bienes, pero es preciso que la utilidad sea representativa de un valor económico apreciable, y que sea algo capaz de ser enajenado.

1.4. Concepto de bienes

Otros como Navarro Albiña (2011, p. 14), el término cosa en Derecho, significa todo aquello que no es persona; y bien en cambio, significa aquella cosa- que *-prestando una utilidad para el hombre-* es susceptible de apropiación. Consideradas las cosas como el medio de satisfacer las necesidades humanas, en cuanto son apropiables y útiles para el hombre, se denominan bienes y constituyen el objeto de los derechos. Así pues, dentro de la noción de bien están ínsitas las nociones de utilidad y apropiabilidad. Como puede apropiarse, no todas las cosas son bienes (porque no todas ellas son apropiables, verbigracia el aire), pero sí todos los bienes son cosas; los bienes pueden imputarse a un patrimonio.

En sentido jurídico, no existe unanimidad doctrinal sobre el concepto de cosa²,

² El art. 333 del Código Civil Español dispone: “Todas las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación se consideran como bienes muebles o inmuebles”.

así, para el sector de la doctrina que equipara los conceptos de cosas y bienes, es toda realidad corpórea o no que puede ser objeto de una relación jurídica.

Ahora bien, para el sector de la doctrina que diferencia los dos conceptos, cosa en sentido estricto, es el objeto material del mundo exterior limitado en el objeto y en el espacio y entonces García García (citado por Moreno Romero, 2012, p.1), afirma que el concepto de bien, que es el género, es más amplio que el de cosa, que es la especie, ya que hay bienes que no son cosas.

Ferrara (citado por Moreno Romero, 2012) dice que la posición ecléctica sobre el tema la encontramos en Ferrara quien define la cosa, como todo bien económico, que tenga una existencia autónoma, susceptible de ser sometida al señorío del hombre, incluyendo por tanto aquellas sustancias que careciendo de corporalidad, pueden ser apropiadas, medidas y administradas, como el fluido eléctrico, posición que parece seguir el TS, que siguiendo la doctrina latina, sancionó la sustracción del mismo, como un delito de hurto, y así lo sanciona el artículo 511-1 del código civil catalán aprobado por ley 5/2006, que incluye como cosas, las energías en tanto lo permita su naturaleza.

En la doctrina argentina, una opinión relativamente reciente de Pérez Pejic (2015, p.45) interpreta el artículo 16 del Código Civil y Comercial de la Nación Comentado (de Argentina)³ diciendo que esa norma establece que los derechos individuales pueden recaer sobre bienes susceptibles de valor económico, concepto amplio que comprende tanto a las cosas como a los bienes que no son cosas que, a los bienes materiales susceptibles de recibir un valor económico, se los denomina

³ Artículo 16. bienes y cosas. Los derechos referidos en el primer párrafo del artículo 15 pueden recaer sobre bienes susceptibles de valor económico. Los bienes materiales se llaman cosas. Las disposiciones referentes a las cosas son aplicables a la energía y a las fuerzas naturales susceptibles de ser puesta al servicio del hombre.



técnicamente cosas. Las cosas tienen en ese Código una regulación específica, contenida en una diversidad de artículos, entre los que se encuentran, por ejemplo, los relativos a las obligaciones de dar...y siguiendo el criterio legislativo previo, las disposiciones referentes a las cosas se aplica a la energía y a las fuerzas naturales susceptibles de ser puestas al servicio del hombre, categoría que comprende a las distintas formas de producción de energía (hidroeléctrica, eólica, nuclear, solar, térmica, etc.). Luego, en cuanto a los Bienes que no son cosas, comenta que en la Economía se ha verificado en las últimas décadas, un fenómeno de desmaterialización, por el que grandes negocios no se refieren ya a cosas, sino a “intangibles”, a valores económicos no materiales – como, por ejemplo, los derechos sobre determinada idea útil para la producción de bienes y servicios-. También en el CCyC se regulan las obligaciones relativas a bienes que no son cosas (art. 764 y conchs. CCyC) y los contratos habitualmente empleados para su transmisión (por ejemplo, cesión, factoraje, etc).

Continuando con los comentarios de Pérez Pejic (2015, p. 357-358) al Código Civil y Comercial Argentino, en lo que interesa afirma:

El Código define los conceptos de “bien” y “cosa” en su Título Preliminar, pero desarrolla su regulación en el Libro Primero, Parte General, dentro del Título III, bajo la denominación “Bienes”. De esta forma, toma distancia respecto de la anterior legislación que incluía el tema en el Libro III destinado a los derechos reales. (. . .) La temática se circunscribía a las cosas, por lo cual se encontraba ubicada en el Libro de los derechos reales, como elemento del derecho real y no de todo derecho como lo es en realidad, por tal motivo decidió situar la reglamentación de los bienes en la Parte General del

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

derecho por no ser materia exclusiva de los derechos reales.

Comentando el Artículo 1882⁴ del Código Civil y Comercial Argentino, J. Causse y R. Pettis (2015, p. 1-2) expresan que aquello que otrora albergara cuestiones tales como el concepto de “cosa” y “bienes”, discurriera en extenso sobre las muebles e inmuebles, profundizara en categorías y clasificaciones, encuentra en la materia una de las modificaciones más trascendentales que propuso la Comisión Redactora del Código Civil y Comercial. Así, al observar que el patrimonio -que incluye los bienes- era tratado solo como un atributo de la persona, la Comisión Reformadora juzgó que la regulación era insuficiente para solucionar innumerables conflictos actuales. A la par de observar que la concepción patrimonialista había cambiado, advirtió que aparecieron bienes que siendo de la persona, no tenían valor económico, aunque si utilidad... En razón de ello, hoy se vuelcan en el Capítulo 4 del Título Preliminar el concepto de bienes y cosas. Los artículos 15 y 16 CC y C encuentran la regulación de aquellos y no, como antes acontecía, en la materia que aquí tratamos... Así vista la regulación y como lógico corolario, encontramos en este Título el inicio de la regulación de los derechos reales concentrándose en el concepto, cuyos alcances analizaremos.

1.5. Concepto de patrimonio.

Para Mazeaud y Mazeau (1959, p. 434) el patrimonio se constituye como,

el conjunto de los derechos y de las obligaciones de una persona se integra en su patrimonio. El patrimonio es lo que contiene esos derechos y

⁴ Artículo 1882. Concepto.- El derecho real es el poder jurídico de estructura legal que se ejerce directamente sobre su objeto, en forma autónoma y que atribuye a su titular las facultades de persecución y preferencia y las demás previstas en este Código

obligaciones. Suele decirse que el patrimonio contiene “los derechos y los bienes de una persona”, es inexacto; el patrimonio no contiene, hablando con propiedad, las cosas de que es propietaria una persona, sino los derechos de que esa persona es titular, sobre todo los derechos de propiedad sobre las cosas. Así pues, el patrimonio contiene todos los derechos de la persona: derechos reales (singularmente derechos de propiedad), derechos personales, derechos intelectuales. El continente, que es el patrimonio, aísla, en cierto modo, del mundo exterior los derechos que contiene; os reúne en un todo; esos derechos forman así un bloque, llevan una vida jurídica común y están sometidos a reglas que no se explican más que por su unión; más exactamente por su reunión.

Para Gurfinkel De Wendy (2015, p. 16), en la concepción moderna, el patrimonio es considerado como un conjunto de bienes afectados a un fin determinado de modo que cabría distinguir distintos tipos de patrimonio: individual, correspondiente a una persona física, colectivo, afectado a una persona ideal o patrimonio de afectación cuando está destinado a un determinado fin.

1.5.1. Naturaleza jurídica.

Desechando las teorías negativas, que ven en el patrimonio un conjunto de relaciones sin nexo jurídico alguno, entre las positivas señalamos las siguientes:

1.5.1.1. Teoría Clásica o Subjetiva de Aubry y Rau.

Para ellos, el patrimonio no es más que una consecuencia de la personalidad. El patrimonio es la emanación de la personalidad jurídica y por ello comprende todos los bienes del individuo, incluso los futuros, y también las obligaciones, pues es una universalidad del derecho independiente de los bienes que lo integran, como manifiesta De Cossio (Citado por Morales Ferrer y Daza Coronado, 2016, p.37).

El patrimonio es el conjunto de los bienes de una persona, considerado como formando una universalidad de derecho. La idea de patrimonio se deduce directamente de la de personalidad”; los diferentes derechos de la persona constituyen “un todo jurídico”, porque están sometidos al libre arbitrio de una sola y misma voluntad”. Se advierte la idea central: la voluntad de una persona es lo bastante poderosa como para reunir en un todo los derechos de que es titular esa persona, para formar con ellos una masa autónoma, sometida a un régimen jurídico propio. El conjunto de los derechos de cada persona forma, pues, una universalidad; es el patrimonio. Pero nada distinto de la voluntad de una persona puede crear relaciones jurídicas entre derechos; por tanto, no hay otra universalidad jurídica que el patrimonio. (Mazeaud H. y Mazeaud J., 1959, pp. 434-435)

Concibe el patrimonio en función de su titular, por lo que, solo la persona puede tener patrimonio, y cada persona, sólo puede tener un patrimonio.

1.5.1.2.- La Objetiva de Brinz y Becker.

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

La doctrina del patrimonio afectación, no surge como crítica a la anterior sino como una concepción autónoma, inspirada en el ordenamiento germánico y también en el suizo, siendo Brinz y Becker sus máximos exponentes. Señalan Candelaria y Pérez (2018, p. 286-287) que el patrimonio puede ser de dos clases: patrimonio de la persona o patrimonio impersonal o de “destino”, que precisamente viene dado por la “afectación a un fin”. Para esta teoría, el patrimonio no se identifica con la personalidad, el patrimonio no puede ser concebido como algo distinto a la personalidad sino como algo eminentemente “objetivo”, como un conjunto de bienes cuyo vínculo de unión no es una persona determinada sino la persecución de un fin jurídicamente tutelado. Existiría una desvinculación entre patrimonio y personalidad que hace que puedan existir “patrimonios sin sujeto” y que este sea transmisible, divisible y enajenable, aunque algunos admiten tal consecuencia en forma mitigada o atemperada. El patrimonio se definiría tomando en cuenta su destino con relación a un fin jurídico.

En otros términos, concibe el patrimonio en función de su destino y no de su titular, por lo que, pueden existir patrimonios prescindiendo de las personas y una misma persona puede tener varios patrimonios.

1.5.1.3. La tesis armónica de Ferrara.

Admite con carácter general la tesis subjetiva, y con carácter excepcional la objetiva, pues la realidad demuestra la existencia de diversos patrimonios, que pasamos a ver.

1.5.2. Tipos de patrimonio

1.5.2.1. Patrimonio Personal

El patrimonio personal puede ser atribuido a una persona física o jurídica, sino que también por su función de servicio respecto a los fines de la persona. Estos fines alcanzan la máxima generalidad en el caso de la persona física atendiendo a sus necesidades y cumplimiento de su finalidad. (Díez

-Picazo y Guillón, 1978, p.437 como se citó en Morales Ferrer y Daza Coronado, 2016, p.51)

Precisamos tener en cuenta, que también se contraen deudas que constituyen responsabilidad patrimonial. El patrimonio personal está unido íntima e indisolublemente a la persona, y puede cambiar de manera automática al cambiar el estado civil, o si se altera su condición jurídica y el patrimonio nace hasta que muere la persona, y además influye si la persona está incapacitada, con la consiguiente existencia del patrimonio con deudas e insolvencia.

1.5.2.2. Patrimonio de Destino o Administración

Es en el que no hay relación de dependencia con su titular y, que se caracteriza por su provisionalidad y por estar adscrito a un fin. Un ejemplo de ellos es el del patrimonio especialmente protegido de las personas con discapacidad, creado por la Ley 41/2003 de 18 de noviembre en la legislación española que permite que los bienes y derechos que forman este patrimonio, se aislen del resto del patrimonio personal de la persona con discapacidad, aunque esta no haya sido declarada judicialmente, sometiéndolo a un régimen de administración y supervisión específico, con el fin de satisfacer las necesidades vitales de su titular.

1.5.2.3. Patrimonios Especiales Separados o de Sustitución

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

Suponen la conexión de una persona con diversos patrimonio, con su propia responsabilidad, independiente de la del patrimonio general, del que se diferencian porque en ellos es esencial la idea de subrogación real, mientras que, en el general juega la idea de fungibilidad. Sus características son: independencia del núcleo patrimonial y origen legal de esa autonomía patrimonial. Ejemplos son la herencia aceptada a beneficio de inventario, regulada en los arts. 1010 y ss CC español.

1.5.2.4. Los Patrimonios Colectivos

Son aquellos de los que son titulares varias personas, así la sociedad de gananciales, o la comunidad hereditaria.

1.5.3.- Contenido del patrimonio.

Para la tesis subjetiva, el patrimonio está integrado por los bienes y derechos, pero también por las obligaciones, a diferencia de la objetiva, que excluye las obligaciones.

En el Código Civil, estas tesis pueden armonizarse, pues cuando el patrimonio permanece estático, el Código Civil sigue la tesis objetiva, contemplando sólo los elementos activos del patrimonio, pero cuando este entra en movimiento, sigue la tesis subjetiva incluyendo también en el mismo, las obligaciones.

1.5.4 TRANSMISIÓN DEL PATRIMONIO

La tesis objetiva, con base en el art. 22 Ley 3/2009 de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles de España (antiguo 233 LSA) que, respecto de la fusión de sociedades, admite la transmisión en bloque del patrimonio.

La tesis subjetiva, defendida por la doctrina mayoritaria, limita la transmisión en bloque a la que se produce por causa de muerte, pues si la admitiéramos entre vivos, ello equivaldría a la muerte civil, apoyándose en artículos. como el 506, 634,

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

635, 642 o 643, del Código Civil Español demostrativos de que no se transmiten Inter Vivos los elementos pasivos del patrimonio.

Según Brenes Córdoba (1963, p.3), se denomina con el nombre de patrimonio, el conjunto de bienes y derechos que tienen valor pecuniario de una persona, pero hoy día se habla de “patrimonios separados” o de “patrimonio-afectación” y hacer así un distinguo de la concepción clásica y entonces pueden citarse el patrimonio hereditario, el del ausente, el patrimonio de la quiebra, el patrimonio familiar, el patrimonio de la sociedad conyugal entre otros.

2. Caracteres de las cosas

2.1. Utilidad

Según Varsi Rospigliosi (2017, p. 34), la cosa ha de ser un bien económico, susceptible de satisfacer necesidades humanas, o revista una utilidad o aprovechamiento para las personas. La cosa debe servir para satisfacer una necesidad e interés del sujeto. La utilidad no está de la mano con lo económico.

2.2.- Sustantividad

De igual manera, Varsi Rospigliosi (ídem) establece que, la cosa ha de tener una existencia real autónoma. No se admite la existencia de un derecho real sobre un bien futuro. El derecho real acaba cuando la cosa se extingue o desaparece.

2.3.- Apropiabilidad

Según Gutiérrez Santiago (2013, p.2007 - 2701), la apropiabilidad ha de ser susceptible de sumisión jurídica a su titular. La caracterización de las cosas viene dada, pues, por su apropiabilidad (o transmisibilidad); en definitiva, por su aptitud para ser integradas en un patrimonio.

2.4. Comerciability

Algunos autores, siguiendo la teoría del análisis económico del Derecho, añaden la nota de comerciabilidad, es decir, que esté dentro del comercio entre los hombres.

3. Algunas clasificaciones de las cosas.

3.1. Según su materialidad en cosas materiales e inmateriales

Esta clasificación, según lo explica el profesor Víctor Pérez Vargas (1994, p. 134), es terminológicamente coincidente con la clasificación de las cosas en corpóreas o corporales y cosas incorpóreas.

3.2. Por sus cualidades físicas o jurídicas, en cosas corporales e incorpóreas.

Siguiendo a la autora Moreno Romero (2012) las primeras se perciben por los sentidos y las segundas, las que tienen una existencia meramente intelectual, como ocurre con los derechos.⁵

Adicionalmente, Biondo Biondi (1961, p. 45 y 51) que en general son corporales aquellas cosas que, teniendo entidad material, son perceptibles con nuestros sentidos y ocupan una parte determinada del espacio. Las incorpóreas son entidades jurídicas que pueden percibirse sólo intelectualmente, ejemplo los derechos

3.3. Según tengan o no existencia actual, en presentes y futuras.

⁵ Los artículos 1526 y ss CC de España regulan la transmisión de créditos y demás derechos incorpóreas.

Según tengan o no existencia actual, se habla de cosas presentes y futuras.⁶

3.4. Según puedan o no dividirse, en divisibles e indivisibles.

Se habla de cosas divisibles e indivisibles, que jurídicamente, son las que pueden dividirse y, no obstante, puede seguir sirviendo para el uso al que se destinen.⁷

3.5. Según su individualidad orgánica.

Se habla de cosas simples, cuya individualidad es creada por la naturaleza o por actos del hombre, y de cosas compuestas, que son las formadas por varias simples. Ejemplos un lápiz y un cardumen.

3.6. Según constituyan o no una unidad con existencia real en la naturaleza.

Se habla de cosas singulares en el primer caso y universales en el segundo, aunque estas últimas, no constituyan una unidad, son considerados como un todo unitario, clasificación, que sirvió desarrollar la teoría de las partes integrantes, pertenencias y accesorios.

En otros términos, las cosas singulares constituyen una unidad natural o artificial, simple o compleja, con existencia real en la naturaleza. Las cosas universales son agrupaciones de cosas singulares sin conjunción física entre sí pero

⁶ Ver Código Civil de España, artículos 634 y 635 en materia de donaciones y el Art. 1271 en materia de contratos.

⁷ El Código Civil Español se refiere a ellas en los arts. 401 y 404, sobre la comunidad de bienes, o el 1062 sobre la partición de la herencia, sin perjuicio de que existan cosas indivisibles por ley, como las unidades mínimas de cultivo, o por pacto, como el caso del art. 400 párr. 2° sobre comunidad de bienes.

que por tener un lazo vinculatorio forman un todo y reciben una denominación común.

3.6.1. Partes integrantes.

Son las cosas que, teniendo su propia individualidad, la pierden al formar parte de otra cosa distinta, a la que se unen de manera que no se pueden separar sin destruir la cosa.

3.6.2. Pertenencias.

Son las cosas que, teniendo su propia individualidad, no la pierden, sino que la incorporan a otra, en relación de subordinación de carácter permanente, para servir a sus fines.

3.6.3. Accesorias.

Son las que no están unidas ni incorporadas a otra, sino que se agregan transitoria y circunstancialmente a una cosa principal, sin unidad de destino, pues a diferencia de las dos anteriores, no siguen el destino de la cosa principal, si no se ha pactado, ni relación objetiva de fin.

4. Clasificación de los bienes en nuestro código civil de enero de 1888

4.1. Corporales e incorporeales.

Nuestro Código Civil dispone en su artículo 253: "Los bienes consisten en cosas que jurídicamente son muebles o inmuebles, corporales o incorporeales"⁸

⁸ Voto 8617-1998 de la SECCION TERCERA DEL TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE, Considerando III Considera importante este órgano colegiado, analizar brevemente el concepto de "bien". Al efecto se debe considerar ese concepto de "bien", en un sentido amplio, así el numeral 253 del Código Civil señala:

Según Biondo Biondi (1961, p. 45 y ss), en general son corporales aquellas cosas que, teniendo entidad material, son perceptibles con nuestros sentidos y ocupan una parte determinada del espacio.

Para Gayo (traducido por Di Pietro, 1993, p. 197), son corporales,⁹ aquellas que se pueden tocar (quae tangi possunt), como por ejemplo un fundo, un esclavo, un vestido, el oro, la plata y otras innumerables cosas e incorporeales, aquellas cosas que no se pueden tocar (quae tangi non possunt), tales como las que tienen su existencia en el ius (uae in iure consistunt), como una herencia, un usufructo, las obligaciones de cualquier modo que se hayan contraído. Y poco importa que en la herencia estén contenidas cosas corporales o que los frutos que se perciben del fundo sean corporales y que aquello que nos es debido en virtud de una obligación sea generalmente corporal, como, por ejemplo, un fundo, un esclavo, dinero

"Los bienes consisten en cosas que jurídicamente son muebles o inmuebles, corporales o incorporeales".- El numeral 258 ibídem, reza: "Cosas corporales son todas, excepto los derechos reales y personales, que son cosas incorporeales".- De la relación de ambos artículos puede concluirse que las mejoras que se producen en un mueble o inmueble, constituyen en sí mismas bienes corporales, que pueden ser susceptibles de determinación, por estar dentro del comercio de los hombres, y en cuanto a un inmueble la plusvalía con la que se puede ver beneficiado es un bien incorporeal no determinable materialmente, pero sí susceptible de una valoración económica y también dentro del comercio de los hombres. De lo anteriormente expuesto se concluye que el concepto de "bien" a que aluden tanto el anterior artículo 77 del Código Civil como el actual numeral 41 del Código de Familia, es todo aquello que pueda ser objeto de valoración económica y apto jurídicamente para el comercio de los hombres y susceptible de formar parte del patrimonio de un sujeto y en consecuencia apto también para constituir eventualmente un bien ganancial. (En este sentido ver resolución N°632 de las 9:15 hrs. del 9 de agosto de 1989. Tribunal Superior Segundo Civil, Sección Primera).

⁹ RESOLUCIÓN 184- 2012 DEL TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN PRIMERA afirma que siguiendo el VOTO NÚMERO 340 DE LAS 14:50 HRS DEL 5 DE DICIEMBRE DE 1990 DE LA SALA PRIMERA, la legislación costarricense reserva la transmisión de bienes corporales para el contrato de compraventa, y deja para el contrato de cesión (artículos 1101 y siguientes del Código Civil), el traslado de dominio de bienes incorporeales (derechos y acciones)...La cosa objeto de la compraventa debe ser corporal, disponible y determinada y determinable. a) Corporalidad: En Costa Rica, la compraventa se refiere únicamente a cosas corporales, es decir, aquellas que se pueden percibir por los sentidos.

(pecunia), puesto que el ius successionis y el mismo ius utendi fruendi y el mismo ius obligationes son en sí mismos incorporeales.

En otras palabras, en línea con el pensamiento de Navarro Albiña (2011, p. 15), la noción de corpóreo tiene que ver con la materialidad, así, las cosas corporales son las que tienen un ser real y pueden ser percibidas por los sentidos, como una casa, un libro. Por lo tanto, éstas son entidades corpóreas que tienen realidad física en el mundo material, en contraposición a las cosas incorporeales que constituyen abstracciones, conceptos intelectualizados por el hombre.

4.2. Muebles e inmuebles. ¹⁰

4.2.1.-Inmuebles.

El artículo 254 de nuestro Código Civil dispone: ¹¹

Son inmuebles por naturaleza:

¹⁰ Cornu, “*Derecho Civil, los Bienes*”, Volumen II, Editorial Juricentro, 1996, págs. 41 a 49
 CATEGORIAS DE INMUEBLES: Existen tres categorías: los bienes son inmuebles sea por su naturaleza, sea por su destino, sea por el objeto al que se aplican.....CATEGORIAS DE MUEBLES: Los muebles SON CORPORALES y comprenden dos especies, los muebles por naturaleza.....Los muebles por anticipación...los muebles INCORPORALES,...existen dos categorías...LOS DERECHOS MOBILIARIOS POR EL OBJETO AL QUE SE APLICAN y comprende tres especies. Los derechos mobiliarios reales...Los créditos mobiliarios...Las acciones mobiliarias...LOS DERECHOS MOBILIARIOS POR DETERMINACIÓN DE LA LEY.

¹¹ VOTO 000570-F-1999 SALA PRIMERA, CONSIDERANDO III. Finalmente interesa señalar respecto de la relación de artículos que hace el Tribunal para arribar a la condición de que los demandados no podían disponer de los árboles maderables del inmueble de marras, que si bien, de acuerdo con el artículo 411 inciso 1) del Código Civil, el derecho de hipoteca se extiende a los frutos pendientes al vencerse la obligación; esto por cuando se consideran como parte de la finca y pertenecen a la clase de inmuebles por su naturaleza (artículo 254 del Código Civil), esto resulta solo aplicable cuando la finca se halla en manos del deudor, y de ningún modo cuando ha pasado a las de un tercero; porque en el primer caso concurre la presunción de que el que debe trata de aumentar la seguridad al acreedor para inspirarle confianza, y no en el segundo porque el tercero detentador no la debe.

1º.- Las tierras, los edificios y demás construcciones que se hagan en la tierra.

2º.- Las plantas, mientras estén unidas a la tierra, y los frutos pendientes de las mismas plantas.¹²

El Artículo 255 del Código Civil (1888).- “Lo son por disposición de la ley:

¹² El artículo 409 del Código Civil al disponer que la hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar deuda propia o ajena, nos indica cuál es el objeto de la hipoteca y ese objeto lo constituyen los bienes inmuebles, bienes que son definidos por los artículos 254 y 255 del citado Código, y en virtud de ello, los árboles en pie que estén adheridos a un fundo, son bienes inmuebles por naturaleza acorde al artículo 254. En síntesis, los árboles en pie adheridos al fundo, vistos de manera independiente, no pueden darse en garantía prendaria, sino en garantía hipotecaria conjuntamente con el fundo en donde estén adheridos. Ahora bien, el problema surge con el artículo 32 de la Ley Forestal 7575 del 13 de febrero de 1996, que dispone que los terrenos con plantaciones e individualmente los árboles en pie maderables plantados en esas tierras, propiedad de particulares, servirán para garantizar préstamos hipotecarios y prendarios respectivamente. En términos más simples o de modo concreto, los árboles en pie maderables, pese a estar adheridos al terreno y ser inmuebles por naturaleza acorde con el citado artículo 254 del Código Civil, pueden de modo individual ser objeto de garantía prendaria, ya que no sólo lo autoriza el artículo 32 de la Ley Forestal, sino también el Reglamento de Pignoración de Árboles en Pie, N° 25734- Minae del 4 de diciembre de 1996, que reglamenta la constitución, inscripción y eventual ejecución de prendas sobre árboles en pie otorgada en garantía de pago de créditos, tal y como lo dispone el artículo 32 de la Ley Forestal, y además el artículo 2 de ese Reglamento expresamente dispone que para los efectos del Reglamento y para todos los efectos legales, los árboles en pie se considerarán bienes muebles, constituyéndose en una excepción al artículo 254 del Código Civil. Finalmente, la Ley de Garantías Mobiliarias 9246 del 7 de mayo del 2014, en el artículo 2.1 dispone que la garantía mobiliaria es un derecho real preferente conferido al acreedor garantizado sobre los bienes muebles dados en garantía según lo establecido en el artículo 7 de la ley, y luego tenemos al artículo 2.2 de dicha ley, que dispone que esas garantías pueden gravar uno o varios bienes muebles específicos o grupos genéricos de bienes muebles o derechos reales o contractuales, incluyendo pero no limitado a los siguientes.....**e) cosechas, derechos futuros sobre el valor de la madera en pie y cualesquiera otros productos provenientes de las actividades agrícolas en donde el legitimado puede ser el propietario o no del inmueble donde se ejerce dicha actividad agrícola, con lo se modifica el Artículo 32 de la Ley Forestal, el Reglamento de Pignoración de Árboles en pie, pues los árboles en pie a partir de la Ley de Garantías Mobiliarias, no serán objeto de garantía prendaria, sino de una garantía mobiliaria, considerándose a esos efectos como un bien mueble.**

1º.- Todo lo que esté adherido a la tierra, o unido a los edificios y construcciones, de una manera fija y permanente.

2º.- Las servidumbres y demás derechos reales sobre inmuebles.”¹³

¹³ **FRUTOS:** “Es necesario comenzar por **distinguir utilidad de frutos**. Cualquier cosa es susceptible de producir utilidad al hombre conforme a su naturaleza y a su destino. Pero no toda utilidad es fruto. Habitar una casa, pasear en un jardín, vestir un traje o consumir alimentos implica utilidad, pero no son frutos de la cosa. Los romanos distinguen el usus del fructus, el uti del frui. USUS es el goce directo de la cosa, si bien puede tener valor económico; FRUCTUS en cambio es todo aquello que tiene utilidad económica. La noción de FRUCTUS es más amplia, pero conceptualmente distinta: el USUS tiene referencia personal e inmediata, e implica una relación directa con la cosa; el **FRUCTUS** es, por el contrario, entidad económica autónoma, que da utilidad, además de directamente, por su valor económico y como medio de cambio... **FRUTO** no es solamente el fruto del árbol..., sino también todo aquello que el árbol puede naturalmente dar y tiene valor económico: hojas, flores, ramas. Al elemento natural se injerta la consideración económica: si quien tiene derecho a los frutos estima obtener mayor utilidad recogiendo la flor mejor que el fruto o el fruto verde... todo esto entra en el concepto de fruto como entran las ramas que resultan de la poda, y la recolección de las hojas como abono. En tales casos estamos siempre en el ámbito de la producción natural y de la reproducción periódica, en cuanto que la cosa está siempre en estado de producir nuevas flores, nuevas hojas y nuevas ramas, mientras dura la fuerza productiva de la cosa, que prácticamente queda íntegra... En esta fase el carácter esencial del fruto es la producción natural, no siempre reproducción de la cosa madre. Por tanto, es fruto recoger ramas que resultan de la poda, pero no abatir árboles vivos para hacer leña, es fruto la lana y la leche, pero no matar animales para obtener la carne. Está presente sin embargo el concepto de producción periódica, que siempre es relativo a la diversa naturaleza de la cosa. **PRODUCTO**. Todo aquello que se retira a intervalos irregulares e implica disminución de la sustancia.

SALA PRIMERA Voto 750-2002. CONCEPTO DE SERVIDUMBRE. "V.- Las servidumbres son derechos reales en cosa ajena o en re aliena. Constituyen un poder real sobre un predio ajeno para servirse de él parcialmente en algún aspecto. Para el dueño del predio sirviente implica un límite al ejercicio de su derecho de propiedad. El Código Civil regula las servidumbres en forma general (artículos 370 a 382), en consecuencia no existen servidumbres típicas reguladas expresamente en su contenido, con excepción de ciertos tipos como sería el de la obligación forzosa de paso, ubicada fuera del capítulo respectivo (artículos 395 a 400) y algunas establecidas en el Código de Minería N° 6797 de 4 de octubre de 1982 y Ley de Aguas N° 276 de 27 de agosto de 1942. Las servidumbres recaen en favor y a cargo únicamente de fundos. El inmueble que la sufre se denomina predio sirviente y el que la disfruta predio dominante...Sentencia número 26 de las 8 horas y 30 minutos del 16 de marzo de 1991)."

TRIBUNAL 2º CIVIL SECCIÓN II Voto 234-2016 improcedencia constituir las sobre bienes propios.

La clasificación de bienes muebles e inmuebles proviene de la Edad Media y se vincula con la tierra, el suelo como eje de la organización social y como el bien de mayor valor económico. Hoy día esta clasificación está totalmente superada ya que, con el desarrollo constructivo y el auge del urbanismo, encontramos edificaciones de quince o veinte pisos, levantadas en terrenos de mil o dos mil metros, donde lo de mayor valor no lo constituye el suelo, sino la construcción y por ello algunos autores prefieren clasificar los bienes en productivos e improductivos. “El criterio general a tener en consideración al separar las cosas muebles de las inmuebles es su movilidad o inmovilidad, es decir, si pueden ser transportadas o, por el contrario, están adheridas en un lugar determinado con carácter permanente” (Gurfinkel de Wendy, 2010, p. 66).

Para Cornú (1996, p. 41-46), existen tres **categorías de bienes inmuebles**, a saber: los bienes son a) inmuebles sea por su naturaleza, b) sea por su destino, c) sea por el objeto al que se aplican. **Categorías de muebles**. Los muebles **son a) corporales** y comprenden dos especies, los **muebles por naturaleza** y los **muebles por anticipación**. Los b) **muebles incorporeales**, existen dos categorías, b1) los derechos **mobiliarios por el objeto** al que se aplican y comprende tres especies, los derechos mobiliarios reales, los créditos mobiliarios, las acciones mobiliarias y b2) los **derechos mobiliarios por determinación de la ley**.¹⁴

¹⁴ TRIB.I CIVIL. 1598-2000 VENTA SOLO DE LAS CONSTRUCCIONES IMPROCEDENCIA CONSIDERANDO II. A petición del Banco actor se decretó y practicó secuestro sobre edificaciones que constituyen el "Restaurant-Bar Los Charrúas". Así quedó pormenorizado...en el acta que levantó el Ejecutor designado. El, abogado por el ente acreedor, solicita se ordene la venta judicial forzosa de las precitadas construcciones "...que fueron construidas en el inmueble inscrito al Folio Real Matrícula 72.344-000 del Partido de Puntarenas, situado en Quepos, Manuel Antonio..."... Bien es sabido que las cosas se conceptúan inmuebles, por sus naturaleza o por decreto de la ley. En el caso colocado sub iudice juega el artículo 254, inciso 1 °, del Código Civil. En principio por su fijeza y estabilidad absolutas únicamente el suelo debiera estimarse inmueble por naturaleza. Pero no puede reputarse como un canon ortodoxo, monolítico. Secuela de su unión simbiótica con la superficie, por

Acudiendo a la normativa española y su comentario, encontramos, el artículo 334 del C.C. Español, que señala qué son bienes inmuebles, y tiene 10 incisos que enumeran una larga lista de bienes que son o tienen el carácter de inmuebles, pero del elenco parece deducirse que el criterio para adscribir ciertos bienes al conjunto de los inmuebles es su adhesión o vinculación al suelo, sin perjuicio de las ficciones legales y los criterios estrictamente jurídicos de inmovilización a que acude el legislador. El Código no define lo que es un bien inmueble ni tampoco los muebles. La mayoría de los autores, según indica Gutiérrez Santiago (2013, p. 2705-2706)

concebirse como aditamentos o accesorios de ella, califican como inmueble por naturaleza las construcciones estables que se hagan en aquélla, exterior o interiormente.... No es otro que debido a la incorporación la suerte del mueble e inmueble se identifican de tal manera que ambas constituyen un todo destinado a permanecer así. Y, nos interrogamos, el por qué de tal aseveración? La respuesta es obvia. Prevalece la condición del inmueble por ser el elemento principal. Amén de que en este juicio no debe perderse de vista la naturaleza y mira con que las construcciones se levantaron. Todo permanente Nada provisional. Tampoco precario. Aspectos que, por supuesto, no permiten restarles la condición que provee el artículo 254, inciso 1 °, del Código Civil a tal punto que se pueda acordar remate de las construcciones como bienes independientes.-" ..._Bien es sabido que las cosas se conceptúan inmuebles, por su naturaleza o por decreto de la ley. En el caso colocado sub iudice juega el artículo 254, inciso 1 °, del Código Civil. En principio por su fijeza y estabilidad absolutas únicamente el suelo debiera estimarse inmueble por naturaleza. Pero no puede reputarse como un canon ortodoxo, monolítico. Secuela de su unión simbiótica con la superficie, por concebirse como aditamentos o accesorios de ella, califican como inmueble por naturaleza las construcciones estables que se hagan en aquélla, exterior o interiormente. Cosa principal es la que en una relación jurídica constituye el objeto preeminente y a la que viene a unirse otra pero para su complemento, beneficio, aprovechamiento o paramento. Accesorio es la que se anexiona a la matriz, a lo básico, a lo central. Una heredad es la cosa principal. Las edificaciones que ahí se erijan son cosas secundarias, aun sin mirar a desgano que puedan poseer mayor valor que el terreno en donde radican. Distinción que cobra notable importancia cuando pertenecen a diferentes personas pero que, aun así, se juntan integrando una sola unidad. Tal lo que acontece en el caso colocado sub iudice. Sería entonces desacertado, e ilegítimo desde el espectro del ordenamiento positivo, cohonestar la tesis del recurrente. Cuál, nos inquirimos, es el motivo de considerar inmuebles los objetos de que habla? No es otro que debido a la incorporación la suerte del mueble e inmueble se identifican de tal manera que ambas constituyen un todo destinado a permanecer así. Y, nos interrogamos, el por qué de tal aseveración? La respuesta es obvia. Prevalece la condición del inmueble por ser el elemento principal. Amén de que en este juicio no debe perderse de vista la naturaleza y mira con que las construcciones se levantaron. Todo permanente Nada provisional. Tampoco precario. Aspectos que, por supuesto, no permiten restarles la condición que provee el artículo 254, inciso 1 °, del Código Civil a tal punto que se pueda acordar remate de las construcciones como bienes independientes.-

clasifican los inmuebles en cuatro grupos: inmuebles por naturaleza e inmuebles por incorporación, inmuebles por destino e inmuebles por analogía.

De la lectura de los artículos 254 y 255 del Código Civil, antes transcritos, vemos que nuestro Código clasifica los bienes inmuebles en dos grandes grupos, a saber, los inmuebles por naturaleza y los inmuebles por disposición de la ley.

4.2.2. Muebles.

El artículo 256 dispone, “Todas las cosas o derechos no comprendidos en los artículos anteriores, son muebles”.¹⁵

Por su parte el artículo 257 dispone: “Las cosas muebles se dividen en fungibles y no fungibles y en consumibles y no consumibles”¹⁶

4.2.2.1. Cosas Fungibles

Sobre el tema de las cosas fungibles, Enneccerus (2015, p. 24 y 25), dice que **son fungibles las cosas** que en el comercio jurídico suelen determinarse según su número, medida o peso, y que, por regla general son sustituibles; esto es, se toman en cuenta solo su medida y calidad, pero no individualmente como el dinero, los

¹⁵ **SALA CONSTITUCIONAL VOTO 2994-2005. CONSIDERANDO III...** En relación con el segundo tema planteado por el accionante, esto es, que la acción de arrendar es incongruente con una obra intelectual por tratarse de un bien mueble que además incorpora una creación intelectual; considera este Tribunal que tal criterio es erróneo en virtud de que si es posible que sea objeto de arrendamiento o de alquiler una obra de esa naturaleza. En nuestro sistema normativo, la creación intelectual está clasificada como un bien mueble al amparo de lo dispuesto por el artículo 256 del Código Civil, según el cual “Todas las cosas o derechos no comprendidos en los artículos anterior son muebles”. El contrato de arrendamiento que implica el derecho de uso y goce del bien a cambio de un precio es posible respecto de los derechos de autor. Una de las características de las obras intelectuales en general es que siempre cabe distinguir al bien incorpóreo o ideal (*corpus mysticum*) del soporte físico sobre el que esté fijado (*corpus mechanicum*). La posibilidad de alquilar las obras intelectuales está incluso contemplada en el artículo 7 del Tratado de la Organización Mundial de la Propiedad Intelectual sobre Derechos de Autor ratificado por ley número 7968 del veintidós de diciembre de mil novecientos noventa y nueve.

¹⁶ *Ibíd.*

granos, el vino, los libros en rústica, y con frecuencia, aunque no siempre, los títulos de valor. Más que una calidad propia de las cosas, la fungibilidad viene a ser una relación de equivalencia, por la cual una cosa cumple la misma función liberatoria que la otra, porque es igual pagar una obligación con cualquiera de ellas. Para saber si una cosa mueble es fungible o no, siempre es necesario compararla o relacionarla con otra. Si pueden sustituirse entre sí, por tener un valor igual, un mismo poder liberatorio y poseer identidades comunes, la cosa es fungible respecto a otra. **Es infungible** la que tiene unas características especiales que la hacen totalmente diferenciable de las demás. (la última botella de vino de una cosecha, un cuadro original de Botero). La fungibilidad puede ser objetiva, subjetiva y legal. **Es objetiva**, cuando la misma naturaleza de las cosas las hace comparables o liberables entre sí por tener unas mismas cualidades o características comunes. **Es subjetiva**, cuando el hombre, mediante un juicio de valor, equipara varias cosas con características diferentes que, por razón de su uso o equivalencia económica, desempeña para él un mismo papel (el campesino que va a una tienda y por no haber trigo, recibe avena, en razón de que cualquiera de los dos productos cumple de igual manera la finalidad de su subsistencia). Si Juan compra al maestro Madrid una acuarela sobre Medellín antiguo. La cosa objeto de la compra es infungible. Si el señor Madrid incumple y Juan admite el pago con una obra de Medellín moderno, ha transformado con su criterio una cosa infungible en fungible, en razón que para él lo importante es la adquisición de una obra del mismo Pintor. **Es legal** cuando la establece el legislador, como el caso de la moneda.

El autor español Lasarte (2009, p. 351) afirma que técnicamente se denominan **cosas fungibles** a aquellas que pueden sustituirse por otras en caso de ser necesario, dado que son entre sí homogéneas o equivalentes y contempladas en atención a sus características o cualidades genéricas: así, por ejemplo, las diversas



unidades de automóviles de un determinado modelo fabricado en serie, un ejemplar de este libro, el dinero o cinco litros de aceite. Habrán de considerarse **bienes infungibles** los que se encuentra identificados en cualquier relación jurídica atendiendo a características propias de los mismos que no tienen por qué darse en el resto de los bienes de la categoría, por ejemplo, un ejemplar de un libro dedicado por su autor a una persona en concreto, un cuadro determinado o una joya de diseño.

Para el reconocido autor y jurista costarricense Pérez Vargas (1994, p. 137-138), **cosas fungibles, llamadas también cosas de género (res in genero)** son las que por hallarse sólo determinadas por su número, peso o medida pueden ser utilizadas indiferentemente una por otra para realizar un pago. Las demás son llamadas **no fungibles**. Toda cosa, individualmente considerada, dese el punto de vista rigurosamente físico, presenta caracteres y elementos que la individualizan y la hacen distinguir de las demás, aunque esté comprendida en la misma categoría. En la naturaleza no existen entidades absolutamente idénticas, ni hombres ni cosas: un billete de banco o una cierta cantidad de trigo son cosas físicamente distintas de otro billete del mismo tipo y valor o de una igual cantidad de trigo de la misma calidad, de la misma manera que dos hombres, aunque sean perfectamente semejantes y tengan la misma estructura, son muy distintos entre sí.

Los bienes también pueden clasificarse en bienes **divisibles e indivisibles**.

4.2.2.2. Cosas divisibles

Siguiendo al autor Lasarte (2009, p. 352), **la indivisibilidad** plantea la confrontación entre ambos tipos de bienes como consecuencia de la utilidad o función que, en caso de división de la cosa matriz, puedan proporcionar las partes resultantes. En el supuesto de éstas puedan desempeñar la misma función que la

cosa matriz, es evidente el carácter **divisible** de esta última (parcela de 2000 metros dividida en dos, pieza de tela que da para confeccionar diversos trajes). **Indivisibilidad** es cuando la división física de la cosa origina piezas o componentes (ejemplo, el desmontaje de un ordenador o de una cosechadora) que por sí mismas no desempeñen la misma función que anteriormente realizaba la cosa matriz, se calificarán de indivisibles, aunque tales partes resultantes tengan utilidad (piezas de recambio) o incluso un alto valor de mercado (jirón de la camisa del ídolo musical).

La noción de divisibilidad- jurídica- no corresponde a la física, antes bien la noción de indivisibilidad no surge ni siquiera del mundo físico: cualquier cosa se puede materialmente descomponer en minúsculas partes; si hoy se llega a descomponer el átomo, está claro que ninguna cosa se sustrae a la posibilidad de la descomposición. **Jurídicamente, por el contrario, no todas las cosas son divisibles:** son tales aquellas que pueden fraccionarse de modo que las singulares partes resultantes de la división tengan la misma función que el todo y por tanto entre las partes y el todo haya diferencia de cantidad más que de calidad; ejemplo cantidades de género, tela, terrenos, edificios en líneas generales, son divisibles ya que las partes resultantes de la división son siempre género, tela, terrenos, edificio, etc. Según Biondo Biondi (1961, p. 94-95) **son indivisibles** aquellas cosas que no son susceptibles de fraccionamiento de tal clase.

4.3.- Cosas Simples y Cosas Compuestas.

Cosa simple es aquella que continetur uno spiritu, recordando la clasificación de Pomponio que así llamaba a aquella. Spiritu, agrega, no ha de ser entendido como alma o esencia natural, sino como individualidad orgánica unitaria, considerada como tal en la vida común (ejemplo, el cual, el pan, la planta, la piedra). En cambio, según Lasarte (2009, p. 406-407), **cosa compuesta** es el resultado de la unión material de más cosas que dan lugar a un complejo prácticamente que

prácticamente no es la suma de los elementos que lo componen (ejemplo, el edificio, la nave, el mueble). La cosa compuesta no es divisible si pertenece a varios que quieren salir de esa situación de comunidad, pues se hace inservible para su uso y, por tanto, se regula otro procedimiento para alcanzar aquella finalidad (artículos 401 y 404 C.C.). Un buque, por ejemplo, es evidente que siendo cosa compuesta no es susceptible de repartirse entre todos los copropietarios.

4.4.- Cosas Públicas y Privadas

Son cosas públicas las que, por ley, están destinadas de un modo permanente a cualquier servicio de utilidad general, y aquellas de que todos pueden aprovecharse por estar entregadas al uso público.¹⁷

Todas las demás cosas son privadas y objeto de propiedad particular, aunque pertenezcan al Estado o a los Municipios, quienes, para el caso, como personas civiles, no se diferencian de cualquier otra persona.¹⁸

¹⁷ Ver artículos 261 y 262 del Código Civil.

¹⁸ RESOLUCIÓN N° 00190 – 2012 TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN SEGUNDA. CONSIDERANDO V.I.- “Por otra parte, los bienes privados o también llamados bienes patrimoniales del Estado, se encuentran bajo la regulación normativa del derecho privado, no obstante, con algunos elementos peculiares de carácter "iuspublicista". En efecto, debe resaltarse por ejemplo, que en caso de que la administración intente su enajenación, se hace indispensable la promulgación de norma expresa que así lo autorice, pues por mandato constitucional y al amparo del Principio de Legalidad, así se requiere. Se caracterizan estos bienes patrimoniales del Estado, por encontrarse dentro del comercio de los hombres, son susceptibles de traspaso, de apropiación y de prescripción adquisitiva. Lo anterior conlleva, que son bienes aptos para la usucapión en beneficio de los particulares, como sucede con la finca objeto de este litigio, siempre y cuando se cumplan los requisitos exigidos por la norma del artículo 853 del Código Civil. Nótese que no existe ninguna ley que disponga la afectación de esta finca al dominio público. Por el contrario, siempre ha estado dentro del comercio de los hombres...”

Además, Las cosas públicas están fuera del comercio y no podrán entrar en él, mientras legalmente no se disponga así, separándolas del uso público a que estaban destinadas.¹⁹

¹⁹ **Concordancia.** Ver Reglamento del Registro Público, N°26771-J. ARTÍCULO 48.-

SALA IV. 3793-1994. CONCEPTO DOMINIO PÚBLICO. NOTAS CARACTERÍSTICAS: Inalienable, imprescriptible, inembargable, no pueden hipotecarse ni ser susceptibles de gravamen en los términos del Derecho Civil, y la acción administrativa sustituye a los interdictos para recuperar el bien. No pueden ser objeto de posesión por está fuera del comercio de los hombres. Se puede adquirir un Derecho al aprovechamiento.

SALA IV. .” (VOTO 2007-2408)“...En atención a lo reprochado, es menester aludir a lo dispuesto por esta Cámara en lo tocante al concepto de dominio público y a los alcances del precepto 261 del Código Civil, respecto a que dicha norma estipula: “Son cosas públicas las que, por ley, están destinadas de un modo permanente a cualquier servicio de utilidad general, y aquellas de que todos pueden aprovecharse por estar entregadas al uso público. / Todas las demás cosas son privadas y objeto de propiedad particular, aunque, pertenezcan al Estado o a los Municipios, quienes para el caso, como personas civiles, no se diferencian de cualquier otra persona.” Como se extrae, la definición de los bienes privados se hace en forma residual, es decir, pertenecen a esta categoría todos aquellos que no presenten ninguna de las características señaladas para los demaniales. La jurisprudencia constitucional, tomando en cuenta lo preceptuado por la norma citada, se ha referido sobre los bienes que integran el dominio público en los siguientes términos: “son aquellos que tienen una naturaleza y régimen jurídico diverso de los bienes privados –los cuales se rigen por el derecho de propiedad en los términos del artículo 45 de la Constitución Política–, en tanto, **por expresa voluntad del legislador se encuentran afectos a un destino especial de servir a la comunidad, sea al interés público, y que por ello, no pueden ser objeto de propiedad privada, de modo que están fuera del comercio de los hombres, por lo cual, no pueden pertenecer individualmente a los particulares, ni al Estado, en sentido estricto, por cuanto éste se limita a su administración y tutela.** [...] Así, se trata de bienes cuya titularidad ostenta el Estado en su condición de administrador, debe entenderse que se trata de bienes que pertenecen (sic) la “Nación”, con lo cual, conforman parte del patrimonio público; y que, por su especial naturaleza jurídica, presentan los siguientes atributos: son **imprescriptibles**, lo cual implica que por el transcurso del tiempo, no puede adquirirse el derecho de propiedad sobre ellos, ni siquiera de mera posesión, es decir, no pueden adquirirse mediante la usucapión, así como tampoco pueden perderse por prescripción; motivo por el cual los permisos de uso que la Administración conceda sobre ellos, siempre tienen un carácter precario, lo cual hace que puedan ser revocadas por motivos de oportunidad o conveniencia en cualquier momento por la Administración –en los términos previstos en los artículos 154 y 155 de la Ley General de la Administración Pública–; y las mismas concesiones que se otorguen sobre ellos para su aprovechamiento, pueden ser canceladas, mediante procedimiento al efecto; son **inembargables**, que hace que no pueden ser objeto de ningún gravamen o embargo, ni por particulares, ni por la Administración; y son **inalenables**, lo que se traduce en la condición de que están fuera del comercio de los hombres; de donde no pueden ser enajenados, vendidos o adquiridos, ni a título gratuito ni oneroso, ni por particulares, ni por el Estado, de modo que están excepcionados del comercio los hombres y sujetos a un régimen jurídico especial

y reforzado. Además su uso y aprovechamiento está sujeto al **poder de policía**, en tanto, por tratarse de bienes que no pueden ser objeto de posesión, y mucho menos de propiedad, su utilización y aprovechamiento es posible únicamente a través de actos debidamente autorizados, sea mediante concesión o permiso de uso, otorgado por la autoridad competente; y al control constante de parte de la Administración Pública. De manera que comprende bienes inmuebles que tienen una naturaleza y régimen jurídico virtualmente opuesto a la propiedad privada, que deriva de lo dispuesto en el artículo 45 constitucional.” (voto 2007-2408 de las 16 horas 13 minutos del 21 de febrero de 2007)”. Sentencia no. 189 de las 9 horas con 15 minutos del 3 de marzo de 2011. De lo anterior, se extrae, la noción de dominio público tradicionalmente se ha desarrollado respecto a bienes inmuebles.” (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, voto número 001327-F-S1-2016 de quince horas del siete de diciembre de dos mil dieciséis).

SALA IV. 10466- 2000 “... V.- De otros bienes demaniales del Estado.- Los bienes del Estado se caracterizan por ser de su exclusiva titularidad y porque tienen un régimen jurídico especial; integran la unidad del Estado y junto con su organización política, económica y social, persiguen la satisfacción -en plano de igualdad- de los intereses generales; su objetivo final es alcanzar, plenamente, el bien común. Es ésta la principal razón para justificar la existencia de un impedimento, por lo menos en principio, para la libre disposición de esta categoría de bienes. El régimen especial que los cobija, sin embargo, no alcanza por igual a todos los bienes públicos; la mayor, menor o inexistente cobertura dependerá del tipo de bien de que se trate. Es por ello que la doctrina del Derecho público habla de diversos tipos de bienes que pertenecen al Estado. La tradición jurídica costarricense ha estructurado su propio régimen a partir de esas ideas, de manera que esos bienes, entendidos en el sentido más amplio del concepto, se clasifican en demaniales por naturaleza o por disposición de la ley, los bienes privados del Estado, los derechos reales sobre bienes ajenos (servidumbres), los derechos económicos o financieros (como lo valores o bonos del Estado) y los bienes comunales, entre otros. Los bienes demaniales o dominicales, como también se les conoce, tienen ese carácter en virtud de una afectación legal, que es la que determina su sujeción a un fin público determinado, en tanto marca el destino del bien al uso o servicio público o a otra finalidad determinante que justifique su demanialidad. De esta suerte, la afectación es la vinculación, sea por acto formal o no, por el que un bien público se integra al patrimonio nacional en virtud de su destino y de las correspondientes previsiones legales. Ello conlleva, como lógica consecuencia, que solamente por ley se les pueda privar o modificar el régimen especial que los regula, desafectándolos, lo que significa separarlos del fin público al que están vinculados. Requiere de un acto legislativo expreso y concreto, de manera tal que no quede duda alguna de la voluntad del legislador de sacar del demanio público un bien determinado e individualizado, sin que sea posible una desafectación genérica, y mucho menos implícita...”

SALA PRIMERA 578-2017. BIENES DEMANIALES CONCEPTO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.

CONSIDERANDO III.- Previo a entrar al análisis de la falta de competencia, conviene precisar la naturaleza de los bienes demaniales, respecto a lo cual, se ha indicado: “...La Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia ha definido el demanio público como “...el conjunto de bienes sujeto a un régimen jurídico especial y distinto al que rige el dominio privado, que además de pertenecer o estar bajo la administración de personas jurídicas públicas, están afectados o destinados a fines de utilidad pública y que se manifiesta en el uso directo o indirecto que toda persona puede hacer de ellos.” (sentencia no. 3145 de las 9 horas 27 minutos del 28 de junio de 1996). Asimismo, en sentencia no. 2408 de las 16 horas 13 minutos del 21 de febrero de 2007, ese

5.- METODOLOGIA DEL CÓDIGO CIVIL.

5.1.-Metodología Legislativa

Nuestro Código Civil ²⁰ se encuentra dividido así: en primer término, con un **título preliminar** integrado por cuatro capítulos, el primero de ellos se denomina “Fuentes del Derecho”, el Capítulo II se denomina “Interpretación y aplicación de las normas jurídicas”, un Capítulo III “Eficacia general de las normas jurídicas” y finalmente un Capítulo IV denominado “Normas del Derecho Internacional Privado”. **En segundo lugar se divide en cuatro libros:** el Libro I “De las personas”, o el sujeto del derecho, que tiene vigentes cuatro títulos; el Libro II “Los bienes y de la extensión y modificaciones de la propiedad”, más concretamente el objeto del derecho, que consta de trece títulos; el Libro III “De las obligaciones”, que consta de once títulos, de los cuales están vigentes diez, *ya que el título III denominado “de*

Tribunal Constitucional, señaló: “...La doctrina y jurisprudencia constitucional son consistentes en estimar que los bienes demaniales (o bienes dominicales o de dominio público) son aquellos que tienen una naturaleza y régimen jurídico diverso de los bienes privados – los cuales se rigen por el derecho de propiedad en los términos del artículo 45 de la Constitución Política–, en tanto, por expresa voluntad del legislador se encuentran afectos a un destino especial de servir a la comunidad, sea al interés público, y que por ello, no pueden ser objeto de propiedad privada, de modo que están fuera del comercio de los hombres, por lo cual, no pueden pertenecer individualmente a los particulares, ni al Estado, en sentido estricto, por cuanto éste se limita a su administración y tutela...”. De lo transcrito se colige, define la naturaleza jurídica de los bienes demaniales su destino o vocación, en tanto se afectan y están al servicio del uso público, ya que, precisamente se afectan para darles un destino público especial en el que se encuentre comprometido el interés público, en la forma como lo define el artículo 261 del Código Civil que establece: “Son cosas públicas, las que por ley, están destinadas de un modo permanente a cualquier servicio de utilidad general, y aquellas de que todos pueden aprovecharse por estar entregadas a uso público”. Nótese que el énfasis de la diferenciación se da en relación al destino del bien, sea, al hecho de estar afectos a un uso común o al servicio del bien común. Es decir, afectados por su propia naturaleza y vocación. En consecuencia, esos bienes pertenecen al Estado en el sentido más amplio del concepto, están afectados al servicio que prestan y que invariablemente es esencial en virtud de norma expresa; se trata de bienes cuya titularidad ostenta el Estado en su condición de administrador, debe entenderse que se trata de bienes que pertenecen a la “Nación”, con lo cual, conforman parte del patrimonio público.

²⁰ El Código Civil fue emitido por la ley N° 30 del 19 de abril de 1885; su vigencia se inició a partir del 1° de enero de 1888 en virtud de la ley N°62 de 28 de setiembre de 1887



*la Prueba” fue derogado,*²¹ además fueron derogados el Título VII por la ley 9957 del 14 de abril del 2021 publicada en el Alcance 109 a la Gaceta 103 del 31 de mayo del 2021 y que entra en vigencia el 1º de diciembre del 2021 denominada “Ley Concursal”. También el título VIII cambió su denominación por “ Responsabilidad Patrimonial” y se derogaron los Capítulos II-III- IV-V- por la mencionada Ley Concursal, (en resumen se derogaron los artículos del 884 al 980 y del 985 al 1000) y un libro IV “De los contratos y cuasi-contratos y de los delitos y cuasi-delitos como causa de las obligaciones civiles” que se compone por 14 títulos.

Nuestro Código, en el Libro II “Los bienes y de la extensión y modificaciones de la propiedad” *carece de una parte general dedicada a delinear una teoría de los derechos reales en la que se dispusieran los principios rectores de la materia,* motivo por el cual cuando afrontamos el estudio de los derechos reales, forzosamente debemos iniciar el mismo con un capítulo dedicado a establecer los lineamientos que destacan en el régimen de los derechos reales, para luego entrar en el análisis de cada uno de sus institutos.

5.2. Metodología pedagógica

La enseñanza del Derecho Civil en nuestra Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica sigue el método de dedicar un primer curso denominado “Principios de Derecho Privado”, luego un segundo curso denominado de “Las Obligaciones”, después un tercer curso de “Contratos” y finalmente en el quinto año de la carrera el cuarto curso de “Derechos Reales” y obviamente, en ese último año

²¹ Derogado por el artículo de la Ley de Emisión al Código Procesal Civil, Ley Nº 7130 de 16 de agosto de 1989.



el curso de Sucesiones que es parte del denominado “Juicios Universales”. Todos y cada uno de esos cursos comprenden un año lectivo.

En lo referente al estudio o enseñanza de los derechos reales, en los cursos de nuestra Casa de Estudios, opinamos que es recomendable iniciarlos con la ubicación de esos derechos dentro del mundo del derecho y por ser los derechos reales parte de los derechos patrimoniales y estos a su vez parte de los derechos subjetivos, se impone entonces distinguir entre derecho objetivo y derecho subjetivo, tema que los estudiantes ya han tenido la oportunidad de profundizar en los cursos previos al de derechos reales, concretamente en el de Introducción al Estudio del Derecho y Principios del Derecho Privado, respectivamente.

6. Elementos de la relación jurídica.

Ahora bien, tal como lo establece Gatti (1984, p.15), toda relación jurídica está integrada por cuatro elementos, a saber: **el sujeto activo** o titular del derecho, el **sujeto pasivo**, que es la persona o personas sujetas al deber correlativo, **el objeto** o conducta a cumplir por el sujeto pasivo y **la causa**, que es el hecho o acto jurídico que dio origen a la relación jurídica.

7. Concepto derecho objetivo y de derecho subjetivo.

En una forma sencilla podemos decir que **el derecho objetivo**, o el derecho desde el punto de vista objetivo es el ordenamiento jurídico, es decir, el conjunto o sistema de preceptos reguladores de la conducta humana, emanado del estado e impuestos por él, con un poder coercitivo.

El derecho, en su sentido objetivo, es un conjunto de normas. **El derecho subjetivo es una función del objetivo.** Éste es la norma que permite o prohíbe. Aquel, el permiso derivado de la norma. El derecho subjetivo, según García Máynes (2022, p. 37) no se concibe fuera del objetivo, pues siendo la posibilidad de hacer



(o de omitir) lícitamente algo, supone lógicamente la existencia de la norma que imprime a la conducta facultada, el sello positivo de la licitud... Los dos conceptos se implican recíprocamente, no hay derecho objetivo que no conceda facultades, ni derechos subjetivos que no dependan de una norma.

El derecho subjetivo, según la perspectiva de Gatti (1984, p. 13-14), o el derecho desde un punto de vista subjetivo, es el poder o facultad atribuido a una voluntad, o como un interés jurídicamente protegido o tutelado, es decir, un interés protegido por el derecho objetivo.²²

Luego de tratar la ubicación de los derechos reales dentro de los derechos subjetivos, continuamos con lo que denominamos del derecho real en general, o sea, la teoría general de esos derechos, lo que se hace de forma amplia para ofrecer a los lectores, una visión integral de los elementos de los derechos reales y de los principios que los rigen.

Si el derecho desde el punto de vista objetivo es un sistema de preceptos regulatorios de la conducta humana, que tienen como finalidad asegurar la existencia de la sociedad, sólo dentro de ésta son concebibles los derechos subjetivos que de aquel derivan. El derecho es la relación del hombre con el hombre. Todo derecho subjetivo implica una relación entre sujetos, entre personas, regulada por el derecho objetivo. Si una persona es titular de un derecho, otra u otras personas estarán necesariamente sujetas a un deber. Derecho y deber son correlativos.

²² Para Recasens Siches (1961, pp 232-236), tres son los distintos tipos de situaciones que suelen designarse con el nombre de "derecho subjetivo": a) Conducta propia, jurídicamente autorizada y protegida, que viene determinada por el deber que los demás tienen de no realizar ningún acto que pueda perturbarla o hacerla imposible; b) Facultad de exigir una conducta de otro; c) Poder jurídico de creación, modificación o extinción de relaciones jurídicas.



8. Clasificación del derecho subjetivo:

Los derechos subjetivos pueden clasificarse acorde a diferentes criterios, ya sea que se refieran a las personas o a las cosas, tengan o no contenido económico, puedan hacerse valer *erga omnes* o sólo contra personas determinadas, confieran poderes o facultades.

8.1. Por el carácter económico o no de su contenido

8.1.1- Derechos patrimoniales

Los derechos patrimoniales son aquellos susceptibles de apreciación económica, tales como los derechos reales, los de crédito y los intelectuales en su aspecto económico.

8.1.2. Derechos extrapatrimoniales

Para Gurfinkel de Wendy (2015, p. 11-12) son derechos extrapatrimoniales, aquellos que no tienen un valor económico, como por ejemplo los derechos personalísimos, y los derechos de autor.

8.3.- División de los derechos patrimoniales:

Siguiendo la división bipartita, según Gurfinkel de Wendy (Ibidem, p.20), estos derechos se clasifican en derechos reales y en derechos de crédito o personales, pero cabe hacer la observación que, en la mayoría de la reciente doctrina argentina, los derechos intelectuales en su fase económica integran la tercera categoría de los derechos patrimoniales.

8.3. Por su oponibilidad en absolutos o relativos ²³

8.3.1. Absolutos:

Son los que se hacen valer contra o frente a toda la comunidad y tienen efectos erga omnes, tales como por ejemplo, la hipoteca, la propiedad, el usufructo y otros.

8.3.2.- Relativos.

Son los que le otorgan al titular del derecho, la facultad de exigir un determinado comportamiento, ya sean acciones o abstenciones, a personas determinadas.

Para la jurista argentina, Gurfinkel de Wendy (2015, p.21-22) la mejor manera de entender la diferencia entre los derechos absolutos y relativos es analizarlos a partir de los elementos de la relación jurídica de cada uno de ellos y así en los derechos absolutos, el sujeto tiene una potestad sobre un objeto determinado, para cuyo ejercicio no requiere la concurrencia de ningún otro sujeto; es decir, no hay ninguna persona obligada a cumplir un hacer o no hacer. En este sentido algunas teorías, a fin de mantener la premisa de que frente a todo derecho hay una obligación, sostienen que en el caso de los derechos absolutos existe también un sujeto pasivo, pero no individualizado como sucede en los derechos personales o de crédito, sino indeterminado y conformado por toda la comunidad que debe respetar el derecho real y abstenerse de realizar cualquier acto que pueda afectarlo, proposición que se conoce como del *sujeto pasivo universal*. el efecto de la oponibilidad *erga omnes* de los derechos absolutos resulta evidente cuando se ejercen las facultades de persecución y de preferencia a las que nos referiremos al comparar los derechos reales con los derechos personales.

²³ Sobre este tema también puede consultarse Gatti (1984, pp. 15-17) y Musto (1989, p.54)

En otras palabras, siguiendo a Gatti (1984, p.15) en la relación jurídica del derecho real encontramos tres elementos, a saber, a) un sujeto activo o titular del derecho, b) el objeto que serán las cosas y c) la causa de los derechos, que son los hechos o actos jurídicos que producen la adquisición, modificación, transferencia o extinción de los derechos. Se carece de un sujeto pasivo determinado. En cambio, en los derechos personales o de crédito, la relación tiene como elementos, el sujeto activo, el sujeto pasivo, el objeto y la causa.

9. Características básicas del derecho real.

Son tres, a saber:

- a.- Un poder o señorío inmediato sobre una cosa determinada, material y apreciable económicamente. Existe un goce directo sin intermediarios y no requiere la tenencia de la cosa.
- b).- Tiene eficacia erga omnes por ser un derecho absoluto, por ende es oponible a terceros.
- c).- Confiere el derecho de seguimiento o persecución.

10.- Elementos de la relación jurídica en el derecho real.

10.1.- Sujeto activo.

Es el titular de un derecho real. Es el sujeto propiamente dicho o sujeto activo. Es a quien le corresponde el derecho. El que tiene el poder de aprovechamiento que puede ser más o menos amplio, según la naturaleza del derecho. El titular del derecho real puede ser una persona humana o jurídica, con excepción de los derechos de uso y habitación, que sólo pueden ser titulares personas humanas, según se desprende del artículo 366 del Código Civil. Existe un sector de la doctrina que afirma la existencia de un sujeto pasivo indeterminado, (la colectividad, los

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

terceros). Según Varsi Rospigliosi (2017, p. 137-139), la titularidad de la cosa puede ser individual, cuando recae en cabeza de un solo sujeto (unititud) o puede ser plural, cuando recae en cabeza de más de una persona (cotitularidad o plurititud).

10.2.- Objeto del derecho real:

El objeto es una cosa y se ejerce sobre la totalidad o una parte material de la cosa que constituye su objeto, por el todo o por una parte indivisa. En el Código Civil y Comercial de la Nación Argentina, la gran novedad, según se desprende del artículo 1883, es que el objeto de los derechos reales no sólo son las cosas sino también pueden serlo los bienes susceptibles de valor económico. Para Kiper (2017, p.23-24) los bienes materiales se llaman cosas. Las disposiciones referente a las cosas son aplicables a la energía y a las fuerzas naturales susceptibles de ser puestas al servicio del hombre.

La definición del artículo 1883 del Código Civil y Comercial de la Nación Argentina, podría entenderse que la definición se refiere a los nuevos derechos reales que contemplan figuras como el tiempo compartido, el de superficie entre otros. También se puede hablar, que con la redacción del mencionado artículo, se amplía el concepto de objeto, admitiendo la inclusión de las cosas que están fuera del comercio por su inenajenabilidad relativa y aquéllas cuya enajenación fuere prohibida por una cláusula de no enajenar.

11. Diferencias generales entre el derecho real y el de crédito.

11.1. Objeto Inmediato:

Para Kipper (2017, p.42), el objeto en los derechos personales es la prestación, la conducta del deudor a la que se obliga a favor del acreedor, consistente en dar,

hacer o no hacer. En contraste, en los derechos reales, el objeto, generalmente es la cosa, que debe ser cierta, actual y determinada. En igual sentido, Gurfinkel de Wendy (2015, p. 18), dice que en los derechos reales el objeto es la misma cosa sobre las que se ejerce, en los derechos personales el objeto inmediato es la prestación a cargo del deudor, sin perjuicio de que como objeto mediato esté la cosa a la que no se puede acceder en forma directa, sino mediante la acción de otra persona.

Gatti (1984, p. 64), afirma que el objeto inmediato del derecho personal es la persona del deudor, a través de determinada conducta que él deberá observar en beneficio del acreedor; por consiguiente, consiste siempre en un hecho, positivo (dar o hacer) o negativo (no hacer).

11.2. Por su esencia.

Conforme a la clasificación de los derechos subjetivos que propone Gatti (Ibidem, p. 58-64), el derecho personal es una facultad jurídica que consiste en una pretensión, es decir, en la posibilidad por parte de su titular de requerir de otra persona determinada cierto comportamiento, para cuyo cumplimiento normal se requiere la colaboración de ésta, colaboración sin la cual no se obtiene el fin propuesto, no siendo, por ello, susceptibles de ejecución de su propia autoridad, siendo en cambio el derecho real un poder jurídico real, sobre cosas determinadas, de carácter patrimonial y protegido mediante acciones reales.

11.3. Número de elementos

Acorde con la doctrina clásica tradicional, según lo indica Gatti (1984, p.65), no sería igual el número de elementos que integran ambas clases de derechos, pues mientras el derecho personal se integra con tres elementos, a saber, sujeto activo

(acreedor), sujeto pasivo (deudor) y objeto (la prestación); el derecho real se integra solo con dos elementos, a saber, sujeto activo o titular del derecho y el objeto (cosa).

11.4. Enumeración

Existen dos inclinaciones en el derecho comparado, las que limitan los tipos de derechos reales, haciendo una enumeración taxativa de los mismos y contrariamente, las que pese a hacer una enumeración y regulación de la mayor parte de ellos, no impide la creación a los particulares de otros derechos reales.

El primer sistema es el conocido con el nombre de número cerrado o números clausus, pues está reducido por la ley y le está vedada a los particulares la creación o modificación de los derechos reales, los cuales únicamente pueden ser creados por ley. Los derechos reales se encuentran tipificados genéricamente en cuanto a su extensión y la naturaleza de su contenido, sistema que es el seguido por la legislación argentina, que en el artículo 1887, del Código Civil y Comercial de la Nación,²⁴ enumera los que son derechos reales para ese Código, pero pueden existir otros derechos reales comprendidos en distintos ordenamientos, tal es el caso de la hipoteca naval (ley 20.094) y la aeronáutica (ley 17.285), según lo explica Musto (1992, p.61).

El segundo sistema es el de números apertus, donde a pesar de hacer una enumeración de los derechos reales, no impide la creación de otros derechos reales

²⁴ Artículo 1887 del Código Civil y Comercial de la Nación Argentina, comentado, enumera como derechos reales los siguientes: a) el dominio, b) el condominio, c) la propiedad horizontal, d) los conjuntos inmobiliarios, e) el tiempo compartido, f) el cementerio privado, g) la superficie, h) el usufructo, i) el uso, j) la habitación, k) la servidumbre, l) la hipoteca, m) la anticresis, n) la prenda. Se excluye evidentemente la posesión, que la regula en el artículo 1909 dentro del capítulo de las relaciones de poder.

por la voluntad de los particulares, sistema seguido por la legislación costarricense en el artículo 264 y 459.2 del Código Civil ²⁵

11.5. Oponibilidad.

En cuanto a los derechos personales, son relativos en cuanto a su oponibilidad, pues solo permiten exigir el cumplimiento de la prestación a la persona obligada. En lo relativo a los derechos reales, estos son derechos absolutos, en el sentido de que son oponibles contra todos, tienen efectos erga omnes y todos los miembros de la comunidad tienen que respetarlos, siempre que se haya cumplido con la publicidad exigida por ley.²⁶

11.6 Eficacia.

Los derechos reales se protegen con una serie de acciones que llevan tienen efectos persecutorios erga omnes, lo que significa que el titular puede perseguir la cosa, sin importar- en principio- el sujeto que la tenga bajo su poder. El derecho personal carece de persecución en relación al objeto.

11.7.- Publicidad. (Principios Registrales)

Los derechos personales son ajenos a la publicidad por ser derechos relativos. Contrariamente, los derechos reales, por tratarse de derechos absolutos y con el objeto de que sean oponibles y respetados por terceros, deben ser conocidos por todos. ²⁷ En ese orden de ideas, el Código Civil Costarricense, en su artículo 455 dispone que los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a

²⁵ Ver Sentencia 183-1991 DE LA SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.

²⁶ Ver artículo 455 del Código Civil.

²⁷ Ver resolución 162- 2001 de la SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

terceros, sino desde la fecha de presentación al Registro, artículo que se complementa con el artículo 478 que dispone que Ningún documentos sujeto a inscripción que no haya sido inscrito se admitirá en los tribunales ni en las oficinas del gobierno, salvo que se invoque en juicio contra alguna de las partes, sus herederos o representantes. En cuanto a los efectos entre las partes, nuestro sistema sigue el sistema francés del nudo consensu. según el cual los derechos reales se adquieren, extinguen, pierden y, en general, sufren cualquier cambio en su ciclo de vida, por el simple hecho del convenio entre las partes independientemente de la inscripción registral o la tradición; así lo establece el artículo 480 del Código Civil: "La propiedad de muebles e inmuebles se transmite con relación a las partes contratantes por el solo hecho del convenio que tenga por objeto transmitirla, independientemente de su inscripción en el Registro y de la tradición"; esto es así porque sólo será necesaria la inscripción registral para darle publicidad y para que surtan efecto frente a terceros, a los negocios verificados entre las partes; así es como deben entenderse el artículo 267 del mismo cuerpo de leyes, pues si bien éste establece que "Para que la propiedad sobre inmuebles surta todos los efectos legales, es necesario que se halle debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad". Pero ello es respecto de terceros porque entre las partes surte única y exclusivamente con base en el convenio, y no se requiere inscripción. En el evento de que se estableciera una demanda y la escritura de adquisición estaba presentada pero no inscrita, y se inscribió en el curso del proceso, opera o se aplica la teoría y jurisprudencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, que denomina de la *consolidación del derecho*, conforme a la cual se admite que ante un caso concreto, el Juez condene o absuelva al demandado, si el



derecho se adquiere o se extingue en el curso del proceso, pese a solo estar presentada la escritura de adquisición al momento de establecer la demanda.²⁸

Es muy importante traer a colación sobre este tema, lo regulado por la legislación argentina, que establece la fórmula de la convalidación, esto dentro del artículo 1885 del Código Civil y Comercial de la Nación (2014) “si quien constituye o transmite un derecho real que no lo tiene, lo adquiere posteriormente, la constitución o transmisión queda convalidada” (el subrayado no es del original copiado).

La convalidación es una solución propuesta por la ley para zanjar los efectos de la ineficacia genética de todo acto que tiene por disponente o constituyente de un derecho real a quien en definitiva solo posteriormente adquiere ese estamento.

Según las ideas de Causse y Pettis (2015, p.4-5) es evidente que la legislación argentina, para evitar la declaración de ineficacia – nulidad- y con ello la restitución de lo que mutuamente se dieron los contratantes que intervinieron en la cadena de ese derecho real y de este modo es la ley quien pone el remedio, sin impedir que ello se extienda a la totalidad de los derechos reales.

La fórmula de la *convalidación*, de la legislación argentina, no se debe confundir con la *consolidación* de nuestra jurisprudencia, ya que los hipótesis es diferente en ambos casos, pues en el primer caso, el sujeto que transmite no es titular del

²⁸ Voto 202 de 1991 de la SALA PRIMERA DE CASACIÓN DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.

CONSIDERANDO V.“... En segundo lugar, y a mayor abundamiento, si cuando se estableció la demanda la escritura estaba presentada pero no inscrita, y se inscribió en el curso del proceso, la alegación del recurrente no procede, en base a la teoría y jurisprudencia de la **consolidación del derecho**, conforme a la cual se admite que el Juez condene o absuelva al demandado, si el derecho se adquiere o se extingue en el curso del proceso...”

derecho y lo adquiere posteriormente y de ahí que se convalide la transmisión que hiciera cuando no era titular del derecho. En el caso de la jurisprudencia de Costa Rica, el adquirente si es titular del derecho, ya que en Costa Rica sigue el sistema del nudo consensu entre las partes y si en juicio entre las partes presenta documento que consta que su adquisición está presentada al Registro pero en proceso de inscripción y la inscripción definitiva la presenta en juicio antes de dictarse la sentencia de segunda instancia, la jurisprudencia aplica la teoría de la consolidación como se explicó antes, ya que respecto a terceros se requiere la inscripción de la escritura en el Registro.

Respecto a la publicidad registral, el Código Civil costarricense establece que el Registro es público y puede ser consultado por cualquier persona. Corresponde a la Dirección de cada Registro determinar la forma y los medios en que la información puede ser consultada, sin riesgo de adulterarse, perderse o deteriorarse.²⁹

A propósito del tema de la publicidad y registración de los derechos reales, valga la oportunidad para enumerar algunos principios registrales en Costa Rica, entendiendo como principios registrales los conceptos elaborados a partir de los preceptos rectores del sistema registral del lugar de que se trate, por lo tanto, varían en su denominación y contenido respecto de uno y otro sistema registral. Por lo tanto, puede afirmarse que no son absolutos ni inmutables.

Siguiendo respecto a los principios a Ortiz Mora (2016, p. 485-582),

El principio de rogación: Con él se da inicio al procedimiento registral, y es la solicitud que hace el usuario para que el documento ingrese a la corriente registral y esta solicitud conlleva la acción inmediata, por parte del Registro de publicitar un

²⁹ Ver artículo 449 del Código Civil

acto de registro provisional. Esos documentos deben provenir bajo la formalidad de escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, dependiendo si se trata de notaría pública, tribunales de justicia u oficinas administrativas. El Registro no actúa de oficio respecto a ingresar a la publicidad registral un documento que constituya un acto provisional o definitivo. Es necesario que el documento sea presentado al Registro y esa presentación es voluntaria.³⁰

Principio de prioridad: Este principio surge de la necesidad de evitar contradicciones entre los documentos que se presenten para su inscripción en el Registro. En otros términos, según Ortiz (2016, p.494) los títulos rogados para su inscripción deberán llevar un estricto orden de presentación.³¹

Reserva de prioridad: Según Ortiz (ibidem, p. 505) es un medio de protección jurídica que brinda el Registro para que los interesados en realizar un acto o contrato con efectos jurídicos materiales, soliciten la anotación provisional que constituirá un asiento con efectos de reservar la prioridad registral, en relación con quien presente un documento con posterioridad.

Tracto sucesivo: Es la concatenación ininterrumpida de inscripciones sobre una misma unidad registral, esto lo explica Rodríguez Soto (2019, p.183), que va desde su primera inscripción, la cual asegura que la operación a registrar proviene de quien es titular registral.

Legitimación: Este principio está ligado al de tracto sucesivo porque quien dispone del bien debe estar legitimado para ello. Esa legitimación se la otorga la titularidad el bien. Bajo ese concepto, nos explica Ortiz Mora (2016, p. 522-523),

³⁰ Ver también Rodríguez Soto (2019, p. 184)

³¹ Además ver también Rodríguez Soto (2019, p. 185)

quien dispone de la cosa objeto de inscripción es quien verdaderamente aparece como dueño del bien jurídico en la publicidad registral...La legitimación supone justo título y este se lo otorga la publicidad registral.

Especialidad o determinación: En virtud de este principio, Rodríguez Soto (2019, p. 181) explica que, el registro realiza sus asientos precisando con exactitud los derechos, los bienes y los titulares y tiene su aplicación en el procedimiento registral, como requisito previo a la inscripción.

Legalidad: Para Ortiz Mora (2016, p. 530), es el principio fundamental dentro del procedimiento registral. Con la aplicación de este principio se determina si un acto o contrato es susceptible de alcanzar su registración.

El principio, según Rodríguez Soto (2019, p. 186), consiste en la función atribuida al Registrador para examinar cada uno de los documentos que se le presentan para su inscripción y para determinar no sólo si es de los documentos susceptibles de inscribirse sino también si cumple con los elementos de existencia y validez satisfaciendo los requisitos legales que le otorgan eficacia, y en caso afirmativo llevar a cabo la inscripción solicitada o en su defecto suspender el trámite si contiene defectos que a su juicio son subsanables o denegarla en los casos en que los defectos sea insubsanables.

Calificación registral: Según Ortiz Mora (2016, p. 533), es el examen que hace el Registrador de los documentos que ingresan a la corriente registral y comprobar si reúnen los requisitos de forma y de fondo establecidos por la legislación para su validez y registrabilidad, con la finalidad de decidir si se inscribe.

Publicidad registral: Según la doctrina, en palabras de Giménez de Castillo (2020), tiene como objetivo publicitar situaciones jurídicas que por su naturaleza tienen vocación de oponibilidad para hacerlas conocidas a la generalidad de

personas que no son parte en tales situaciones, pero que recurren a ella en busca de certidumbre, para contratar al amparo de ella.

Fe pública registral: Según Ortiz Mora (2016, p.579) el Registro a través de la publicidad material crea en el usuario fe de que lo allí indicado es cierto, es exacto y que puede confiar en la información que se le pone a su disposición.

Seguridad jurídica registral: En resonancia con Ortiz Mora (Ibidem, p.583) el Registro da fe de lo publicitado es exacto porque deviene de un proceso de calificación de los documentos que se presentan para su registración, con el objeto de que se inscriba únicamente los actos o contratos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende. Todo ello en conjunto viene a determinar la validez del asiento registral y, por ende le da seguridad al usuario de que la información publicitada es fidedigna.

11.8. Ius perseguendi.

El titular del derecho real, goza del ius perseguendi, lo que abraza que puede perseguir la cosa, sin interesar – en principio- el sujeto que la tenga bajo su poder. A esto, según Kiper (2017, p.45), también se le conoce como inherencia. El derecho personal carece de ese derecho.

11.19.- Ius preferendi.

El sujeto titular del derecho real que ha tenido la debida publicidad y es oponible erga omnes, según Gatti (1984, p. 70), también goza del ius preferendi o derecho de preferencia sobre cualquier otro derecho real de igual o distinta naturaleza que, sobre la misma cosa, se constituya con posterioridad, siguiendo la máxima romana de primero en tiempo, primero en derecho. Al contrario, el derecho personal carece de esta facultad.

En la vida práctica, también puede presentarse, un conflicto no solo entre derechos reales entre sí, sino entre derechos reales y derechos personales, en cuanto a cual tiene preferencia respecto a un mismo objeto para su inscripción, conflicto que resuelve el artículo 455 del Código Civil y que procederemos a analizar a continuación, utilizando para ello en lo que interesa, el voto 192-F-14, del Tribunal Agrario del Segundo Circuito Judicial de San José, de las dieciséis horas y treinta y uno minutos del veintiocho de febrero del dos mil catorce,

Considerando iv.- Resumen del cuadro fáctico, con base en los hechos

tenidos por probados: Como la discusión de los recursos versan sobre el alcance y aplicación de principios registrales, especialmente derivados de la aplicación del 455 del Código Civil, y las normas relacionadas con la prescripción, conviene hacer un resumen de los hechos que se estiman relevantes para la solución del caso concreto: El **7 de enero de 1994**, Olman Martínez Segura y Olga Martínez Segura venden a Agroindustrial Consolari S.A. la finca del Partido de San José No. 144413-000. La escritura fue presentada al Diario del Registro Público el **25 de marzo de 1999**, sin embargo, el **25 de noviembre del 2003**, el Registro Nacional canceló la presentación. Fue presentada por segunda vez, al Registro Nacional, el **6 de agosto del 2004** y anotada al tomo 538, asiento 17553, secuencia 001. El **5 de setiembre de 1997** Natalia Martínez Vargas se constituye en deudora de Rubier Barrantes López con fianza solidaria de Odilie Gómez Chavarría y Olman Martínez Segura. El **22 de junio del 2004** Rubier

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)



Barrantes López instaura proceso ejecutivo simple (Exp. 04-100450-188-CI) contra Olman Martínez Segura. Se decretó embargo sobre el inmueble 144413, el cual se inscribe el **23 de julio del 2004** en el Registro Público. El 7 de junio del 2006, el Juzgado Civil ordenó sacar a remate el bien, libre de gravámenes y anotaciones (habiendo transcurrido los tres meses de caducidad!), ordenando la publicación del edicto, que fue publicado el 30 de junio y el 03 de julio del 2006; además otorgó un plazo de diez días a Agro industrial Consolari S.A. para que pague la deuda o abandone la finca a la ejecución, a quien ordena notificarle en el lugar señalado, por encontrarse apersonado al proceso. El **6 de julio del 2006** Agroindustrial Consolari S.A. interpone la demanda ordinaria agraria. El **10 de agosto del 2006** se realizó la subasta pública adjudicándose el inmueble Walter Jean Urban, siendo que el remate se aprueba el **18 de agosto del 2006 (derecho real)**. Posteriormente, el **26 de setiembre del 2006**, se inscribe a nombre de Agroindustrial Consolari S.A. el bien objeto del proceso. El **8 de agosto del 2008** se puso en posesión del inmueble a Walter Jean Urban, autorizándose el 12 de agosto 2008, la protocolización de piezas, y el **21 de setiembre del 2010** se consolida la inscripción a su favor.

CONSIDERANDO V.- ANTECEDENTE SOBRE CONFLICTOS ENTRE DERECHOS REALES Y PERSONALES.- La Sala de Casación, en la

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

sentencia de las 15:45 horas del 7 de agosto de 1968, refiriéndose a la reforma del artículo 455 del Código Civil, señaló en lo que interesa: "VI.- De la doctrina expuesta en la exposición de motivos de la reforma al artículo 455 del Código Civil, que dio lugar a la ley No. 2928 de 5 de diciembre de 1961, que modificó esa norma, se deriva con toda claridad que el legislador dejó claramente establecido lo siguiente: a) Que el anotante de un embargo por crédito personal, no debe tenerse como tercero; b) Que el traspaso de un derecho real no presentado al Registro antes de la anotación de un embargo por crédito personal contra el traspasante, mantiene su validez sin perjuicio para el adquirente, si este dentro de los tres meses siguientes al otorgamiento de la escritura del traspaso lo presenta al REgistro; c) Si la escritura de un traspaso de un derecho real, en que se haya anotado un embargo por crédito personal, se presenta pasados tres meses desde su otorgamiento, solo prevalecerá contra dicha anotación, si en juicio ordinario el adquirente del derecho real demuestra que el traspaso fue cierto y no simulado, juicio que deberá plantear dentro de los tres meses siguientes a la fecha de presentación de la escritura.

De modo que bien interpretada la reforma del referido artículo 455, lo que ha querido el legislador es dejar claro, dentro de nuestro régimen de Registro Público de la Propiedad, que al presentarse conflicto entre un

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)



derecho real adquirido con anterioridad a la anotación del crédito personal, ésta no pueda perjudicar a aquél, salvo el caso en que presentada al [Registro la escritura de la adquisición del derecho real, pasados más de tres meses desde su otorgamiento, no logre dicho adquirente demostrar en juicio ordinario la certeza del traspaso, evento éste en que en su perjuicio prevalece la anotación del crédito personal, pues surge la presunción de que la adquisición del derecho real anterior a la anotación del crédito personal, fue simulada, o en otros términos, fraguada de mala fe. Esto en síntesis. De modo que el motivo de la reforma es para resolver conflictos que se susciten en el Registro Público de la Propiedad entre derechos reales adquiridos sobre bienes inmuebles presentados al Registro después de haber sido anotado o inscrito un crédito por derecho personal contra el traspasante del derecho. La reforma no lo es para resolver los mismos conflictos tratándose de derechos reales que afectan a un mismo inmueble, que han entrado al Registro uno después de otro, caso en que la situación jurídica es distinta, ya que se rige por el principio de que "el primero en tiempo es primero en derecho". VII.- Ha sido necesario el anterior examen en detalle del artículo 455 ya reformado por la Ley No. 2928 de 5 de diciembre de 1961, para saber si esa norma ampara el reclamo de los actores, en cuanto pretenden que ha de prevalecer la venta de la finca del Partido de San José No. 158.619, que adquirieron de

H.F.M. con fecha 22 horas del 24 de diciembre de 1964 ante el Notario don Omar Quesada Alvarado, a las siguientes anotaciones practicadas al margen de la inscripción de ese inmueble, con posterioridad a dicha venta y antes de que ésta fuera presentada al Registro: la de decreto de embargo y de embargo practicado, ordenados por el Juez Cuarto Civil de San José, en juicio ejecutivo que en cobro de un pagaré estableció ante ese tribunal el demandado B.A.U. contra H.F.M., que en el Registro aparecía como dueño de ese inmueble; y de la presentación de la escritura de protocolización del remate de dicha finca, practicado en el mismo juicio ejecutivo, redactada por el Notario F.C.U., y que tiene fecha de presentación al Registro de 14 horas y 48 minutos del 9 de junio de 1965; o si no lo ampara como lo han estimado los tribunales de instancia. **VIII.**-Como lo estimó el Juez de primera instancia, y como resulta de la conclusión final a que llegó la Sala de alzada, durante el lapso en que la escritura de venta permaneció fuera del Registro, las anotaciones e inscripciones que en la finca 158.619 del Partido de San José se ordenaron a gestión del demandado B.A.U., tuvieron dos diferentes condiciones: el decreto de embargo y de embargo practicado, respondieron, en el momento de sus anotaciones, a garantías por crédito personal; pero practicado el remate de la finca a que respondían esas garantías, y presentada al Registro la escritura de protocolización de la venta en



almoneda de dicha finca, la anotación toma el carácter de la inscripción de un derecho real, que retrotrae sus efectos hasta la fecha de las inscripciones de los embargos, decretado y practicado. (Ver sentencia de Casación No. 102 de 10 y 45 h de 25 de octubre de 1952). Así las cosas el conflicto de Registro ya no debe mirarse como el enfrentamiento de la inscripción de un crédito personal, con el de un derecho real, sino de dos derechos reales que han entrado al Registro de modo sucesivo. Y en tal caso, la solución correcta es la que le han dado los tribunales de instancia, del de que fue primero en tiempo, lo fue en derecho, siéndolo en el caso concreto el demandado B.A.U., pues él presentó la escritura de protocolización del remate de la finca en relación, hecho a su favor en el juicio ejecutivo seguido contra H.F.M., en nombre de quien estaba inscrita hasta entonces la finca, con antelación a la presentación que de la venta de la misma finca hizo a favor de los actores D.A. y L.S. el señor F.M., y que, como se dijo antes, no se presentó al Registro sino pasados tres meses desde la fecha de su otorgamiento. En esa situación, demostrar los actores que la venta del inmueble fue cierta y no simulada, ya no les favorecería, porque ese caso excepcional lo reserva el artículo 455 del Código Civil cuando se trata de conflictos entre inscripciones de derechos por crédito personal y de derechos reales, conforme se ha explicado, pero no cuando esos derechos reales deban enfrentarse a otros



derechos reales que con antelación fueron anotados o inscritos en el Registro, situación que ha de resolver por el principio de que el primero en tiempo es primero en derecho como lo han considerado los jueces de instancia. El hecho de que fuera cierta la venta de F.M. a favor de los actores (carácter que le da el Juez de primera instancia pero que le desconoce la Sala, sin que por ello, ambos tribunales hayan dejado de coincidir en la tesis expuesta), no tiene la trascendencia que le quiere dar el recurrente para la solución del punto en examen."

CONSIDERANDO VI. SOBRE EL VALOR JURÍDICO DE LAS ACTOS PRESCRITOS EN EL ARTICULO 455 DEL CÓDIGO CIVIL E INTERPRETACIÓN APLICABLE AL CASO CONCRETO...**IV.-** SOBRE EL VALOR JURÍDICO DE LOS ACTOS PRESCRITOS EN EL ARTÍCULO 455 DEL CÓDIGO CIVIL. El primero de los dos aspectos que se atacan a la norma transcrita, se refiere al procedimiento -al mecanismo en sí- que ha sido fijado por la ley para establecer la prelación entre anotaciones correspondientes a derechos reales y personales, que se acusa de irracional y desproporcionado, así como violatorio del derecho de defensa. Para la Sala, el artículo 455 -como integrante del sistema elegido por nuestro país- parte de la base de que todo aquel que adquiriera un derecho real (de los sujetos a inscripción en el Registro Público) sobre un inmueble, debe

presentar la escritura correspondiente a dicha oficina prontamente para que se proceda a su registro pues la prioridad que conlleva la inscripción así lo exige. Existe entonces un marcado interés, fundado en razones de orden y seguridad jurídica, para que la inscripción ocurra con prontitud y el legislador arbitra incluso ciertas medidas en favor del adquirente para los casos en que tal presentación puntual del documento al Registro no se cumpla por razones fortuitas, y sobre el bien transmitido recaigan anotaciones y embargos por créditos personales. La primera de estas medidas consiste en dar prioridad por un plazo de tres meses contados a partir del otorgamiento de la escritura, a la solicitud de registro del derechohabiente por encima de las anotaciones y embargos por crédito personal que pretendan inmovilizar el bien. Esto significa que el interesado puede presentar su documento al Registro Público hasta tres meses después de haberse confeccionado, sin que tenga que preocuparse por cualquier anotación por crédito personal que haya recaído sobre el bien entre el momento en que se confeccionó la escritura de traspaso y la presentación del instrumento al Registro. Pero si el adquirente desaprovecha del plazo recién señalado, y no presenta su escritura de traspaso dentro los tres meses de otorgada, pierde entonces la posibilidad de una inscripción sin trabas porque las anotaciones por crédito personal cobran relevancia como lo que



son, es decir, obstáculos a la disponibilidad del bien y no pueden ya ser obviadas de forma automática. Frente a esta última situación (la de que el adquirente -por alguna razón- no haya podido presentar su escritura dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento y se encuentre con que no se puede librarse de anotaciones por crédito personal practicadas sobre el bien), se regula una segunda medida protectora del adquirente, que consiste en otorgarle la posibilidad de hacer prevalecer su escritura por medio de un juicio ordinario contra los anotantes, dirigido a demostrar que su derecho es cierto y no simulado. No obstante, y es aquí donde radica la clave de esta acción, existe un límite temporal para la instauración del juicio señalado, que es de tres meses contados a partir de la presentación de la escritura de traspaso al Registro Público, pasado el cual sin que se haya planteado el litigio, el legislador declara caduco el derecho del adquirente de hacer prevalecer su solicitud de traspaso y no podrá ya librar al bien de las cargas por créditos personales cuyas anotaciones hayan recaído sobre el inmueble entre la fecha de la escritura de adquisición y la de presentación de tal instrumento al Registro Público. V.- Entendido así el procedimiento, no existen dentro de él, ninguno de los defectos constitucionales acusados dado que -en resguardo al principio de la seguridad jurídica- es válido el establecer que, frente a ciertas condiciones dadas, se obligue al adquirente a

determinada actividad jurisdiccional si quiere hacer prevalecer su mejor derecho sobre el inmueble embargado; esto es más cierto aún, si se considera que el adquirente conoce de antemano el sistema y ha recibido en su momento amplia ventaja en la ley y suficientes oportunidades para que pueda velar por la protección de sus intereses. Entre éstas merece destacarse la que le permite plantear un juicio ordinario para hacer prevalecer su derecho real, para lo cual tiene tres meses a partir de la presentación de la escritura, es decir, que no cuenta ni la fecha de otorgamiento de la escritura, ni la fecha de anotación de embargo, sino únicamente el acto de presentación del documento al Registro, para el cual no existe restricción de tiempo en la norma. Existe pues suficiente protección a los involucrados, como para que pueda decirse que no se lesionan derechos constitucionales, pues posibilita incluso al interesado abstenerse (por cualquier razón que sea) de la presentación al Registro de los documentos relativos a sus derechos reales y, aún así, protegerlos debidamente, haciéndolos prevalecer por sobre los anotantes por créditos personales, en cualquier momento en que se requiera, con sólo presentar la escritura al Registro Público y, dentro de los tres meses siguientes a ese acto, el juicio ordinario



que señala la ley. (Sala Constitucional, No.2809-09 de 15:06 del 11 de junio de 1996). (el resaltado es propio)³²

11.20. Posesión.

Según Blasco Gascó (2015, p. 2), casi todos los derechos reales se ejercen o vinculan con la posesión o con los actos posesorios, y por lo tanto susceptibles de adquisición a título originario. Al contrario el derecho personal no es posible y no es susceptible de adquisición a título originario, solo a título derivado.

11.21. Inherencia.

Siguiendo el pensamiento de Varsi Rospigliosi (2017, p. 123) la inherencia del derecho a la cosa es un rasgo típico del derecho real, en virtud de la cual, el derecho real queda como adherido a la cosa y la sigue, cualesquiera sean las mutaciones que sobrevengan respecto a su titularidad dominial. La cosa es parte del derecho, no puede ser desligada de él, siendo existente, cierta y determinada.

11.22. Prescripción.

Por el transcurso del tiempo opera la prescripción positiva o usucapión de los derechos reales, como modo de adquisición, excepción hecha de los derechos reales de garantía. Pero existe un modo de extinción de los derechos reales por prescripción negativa o liberatoria, respecto de los derechos reales de goce y disfrute en cosa ajena y que se produce por el no uso.³³ Por el contrario, según Gatti

³² Sobre la resolución de conflictos entre derechos reales entre sí y derechos reales y personales, pueden consultarse además, resolución N° 80-1994 de la Sala Primera de la Corte, la N° 37-1996 de esa misma Sala

³³ Artículo 358.2 del código civil dice: “El usufructo concluye: 2) Por el no uso de la cosa usufructuada durante el tiempo necesario para prescribir.”



(1984, p. 68), la prescripción negativa o liberatoria es un modo de extinción de los derechos personales, impidiendo que la obligación pueda ser reclamada en juicio.

11.23. Pérdida de la cosa objeto inmediato.

Según Kiper (2017, p.46) esto significa que, cuando el objeto del derecho se pierde, opera la extinción de ese derecho, pero en tratándose de un derecho personal, no se extingue, aún en el caso de que se pierdan todos los bienes del deudor

11.24. Duración

Los derechos reales permanecen en el tiempo con respecto al beneficio que acuerdan al titular y pueden ser perpetuos, tales como el dominio, la propiedad horizontal, servidumbres, o temporarios, como es el caso del usufructo, la hipoteca, el uso y la habitación y los de garantía pues son accesorios al crédito. Los derechos personales siempre tienen un carácter instantáneo o transitorio, pues al momento de la obtención del beneficio por el acreedor, coincide con la extinción del derecho. Los derechos personales son siempre temporarios, según lo establece Kiper (Ibidem, p. 45), ya que una persona no corresponde que esté obligada por siempre.

11.25- Mediatez o inmediatez.

En los derechos personales o de crédito la relación es indirecta o mediata entre el titular del derecho- sujeto activo o acreedor- y el beneficio o utilidad que ese derecho implica para él, ya que el acreedor se ve obligado a esperar del deudor el cumplimiento de la obligación o a dirigirse hacia él para conseguir ese cumplimiento. En otros términos, siguiendo al autor Kiper (2017, p. 44), el cumplimiento de la obligación depende en principio de la conducta del deudor. En cambio en el derecho

real, el beneficio o utilidad es obtenido por su titular de forma directa de la cosa, sin que medie la actuación de persona alguna, son inmediatos.³⁴

³⁴ Ver además Gatti (1984, p. 65)

Ver Voto 418 del 2014 del TRIBUNAL AGRARIO, CONSIDERANDO VII, que dice: “Diferencia entre derechos reales y personales: En primer lugar, es necesario recordar que el derecho real otorga un poder directo e inmediato sobre una cosa, que concede a su titular un poder total (como el caso del dominio pleno) o parcial (como los derechos reales en cosa ajena, de carácter limitado) sobre el bien o la cosa que recae tal derecho, teniéndola sometida a su disfrute y dominio, pudiendo el titular defender el bien con las acciones reales previstas por el ordenamiento jurídico. Los derechos personales (de obligación o de crédito), conceden al titular la posibilidad de exigir una prestación, por ejemplo, en el arrendamiento el pago o el disfrute del bien arrendado, siendo su objeto una conducta personal, pues no hay un poder directo sobre una cosa. Sin embargo, esta distinción no resulta tan nítida cuando se confrontan ciertos derechos reales, como el de usufructo, uso y habitación, a contratos como el arrendamiento agrario, que bien podría generar consecuencias de carácter real. Al referirse a esta distinción, la doctrina afirma lo siguiente: “Por ejemplo, el usufructo es un derecho real sobre cosa ajena que nos permite usarla y disfrutarla: en virtud de él, pues, poseemos y gozamos (aunque sin poder enajenarla) la propiedad de otro. Mas, también el arrendatario de una finca la posee y la disfruta, y, sin embargo, el contrato de arrendamiento no le concede un derecho real, sino simplemente uno de crédito...O sea, al usufructuario se le entrega la cosa usufructuada para que use en ella del poder directo que sobre la misma le corresponde; y el dueño, como si dijéramos, se desentiende y deja al otro hacer y desarrollar su señorío. Mientras que en el arrendamiento, el dueño que arrienda, no entrega la cosa al arrendatario para que éste haga por sí, sino que le proporciona continuamente la utilidad de la misma, mediante una conducta activa, para hacer posible la cual, le da posesión de la cosa”, (Albaladejo, Manuel. Derecho Civil, Tomo III, Bosh, 1994, p. 15). Este razonamiento, si bien es válido para hacer una nota distintiva entre el usufructo y el arrendamiento, no resulta tan claro cuando se trata de un Arrendamiento Agrario, pues en éste el propietario está obligado a entregar al arrendatario el poder de gestión productiva del bien agrario sobre el fundo y garantizar (como conducta u obligación personal) su ejercicio productivo, generándose al final del arrendamiento cierto tipo de derechos y obligaciones para las partes contratantes, por la especial naturaleza del bien sobre el cual recae el contrato. Las principales consecuencias jurídicas de distinción se dan en la esfera de las acciones protectoras que puede emprender el titular de un derecho real, como sería el propietario o usufructuario, respecto del titular de un derecho personal derivado de un contrato de arrendamiento. Mientras el propietario o usufructuario pueden reivindicar el bien objeto de su derecho, el arrendatario, a lo sumo puede reclamar frente al propietario el cumplimiento de su obligación de garantizar el goce del bien, pero si es despojado en forma ilegítima no puede ejercitar las acciones reales que siguen perteneciendo al propietario del bien, a lo sumo podría solicitar la tutela interdictal, para mantenerse en posesión, esto incluso contra el mismo propietario...”(el subrayado es del original copiado)



11.26- Renuncia.

Kiper (Ibidem, p. 46) establece que el acreedor puede dimitir de su derecho personal, renunciando al mismo o haciendo remisión de la deuda en beneficio del deudor, lo que implica un modo de extinción de las obligaciones. En cambio, si se trata de un inmueble y se abandone el dominio o la propiedad horizontal, se beneficia al Estado; si se abandona el condominio, a los condóminos, y se trata de un derecho real sobre cosa ajena, al dueño, condómino o propietario horizontal.³⁵

12.- Diferencias especiales cuando la obligación es de dar.

Siguiendo al autor Gatti (1984, p. 74), éste dice que,

³⁵ Ver además Gatti (1984, p. 71).

También ver **MUSTO** (1992, p. 66)

Ver VOTO N° 593-F-2020 DEL TRIBUNAL AGRARIO, CONSIDERANDO IV "... La renuncia del derecho es aquella manifestación de voluntad que lleva a cabo el titular de un derecho y deja el mismo sin transmitirlo a otra persona. Es evidente que dicha renuncia, aparte de tener que ser personal, ha de revestir, en cuanto a la forma, las características de ser clara, terminante e inequívoca, como expresión indiscutible de criterios de voluntad determinante de la misma, es decir, la renuncia del derecho debe ser expresa y cumplir con ciertos requisitos: "El primero de ellos es la necesidad de que exista una declaración de voluntad cuyo contenido deje clara e indubitada la renuncia del derecho. Declaración de voluntad que debe ser realizada por el titular o por su representante voluntario o legal, con las precauciones y garantías legales previstas para este último supuesto. Como dice Pasquau Liaño¹⁰ a este respecto, «la cuestión que más frecuentemente ha accedido a la casación civil ha sido la referida a si de una conducta, acto o declaración no expresa de voluntad, cabía o no deducir la existencia de una auténtica y suficiente voluntad de renunciar el derecho que después se esgrime judicialmente». Siendo el criterio jurisprudencial que la declaración no necesariamente debe ser expresa y que puede realizarse, por tanto, de forma tácita, aunque siempre inequívoca. Otra cuestión diferente es si la declaración de voluntad debe ser recepticia o no, o si para tener plena eficacia debe ser conocida por aquellos sujetos que se puedan ver afectados por la renuncia. Como se verá a lo largo de este trabajo, la publicidad de la renuncia es esencial para que ésta sea eficaz. Es evidente que en función de la naturaleza del derecho al que se renuncie esta publicidad será diferente. Si la renuncia es a un derecho de crédito será suficiente el conocimiento por la parte contraria (normalmente el deudor). Por el contrario, si el derecho que se renuncia tiene carácter real, el ámbito en el que la renuncia debe ser publicitada es más amplio, al ser los derechos reales oponibles erga omnes. (Véase: ROBLES LATORRE (Pedro). La Renuncia al Derecho de Propiedad,. Revista Derecho Privado y Constitución, Universidad CEU San Pablo, España, número 27, enero-diciembre 2013 pág 53.)-.."



Hemos visto que el objeto inmediato de los derechos reales son las cosas y que el objeto inmediato de los derechos personales son las personas a través del hecho que deben cumplir (hacer, no hacer o dar); inclusive, cuando se trata de obligaciones de dar, las cosas que el deudor debe entregar no son sino objeto mediato, pues el objeto inmediato es la acción de darlas. Ahora bien: aun haciendo abstracción de la inmediatez o mediatez del objeto de los derechos reales y personales y considerando las cosas como objeto (inmediato) de los derechos reales y como objeto (mediato) de los derechos personales, encontramos en esos objetos (cosas), notables diferencias en orden a su existencia y a su determinación.

12.1. Existencia de la cosa.

En el derecho real la cosa tiene que tener existencia actual y respecto al derecho personal puede recaer tanto sobre cosas que tengan existencia actual, como de cosas futuras.

12.2. Determinación de la cosa.

El derecho real solo puede recaer sobre cosas determinadas. El derecho personal puede recaer sobre cosas determinadas o indeterminadas.

13. Diferencia entre las relaciones jurídicas reales y personales.

13.1. Sujeto pasivo.

En el derecho personal el sujeto pasivo es determinado e individual. En el derecho real el sujeto pasivo es indeterminado y general.

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

13.2. Contenido del deber.

En el derecho personal el deber a cargo del sujeto pasivo puede ser un hecho positivo, en otros términos, puede consistir en una acción- obligación de dar o hacer- o puede ser un hecho negativo, que puede consistir en una inacción, omisión o abstención-obligaciones de no hacer-. En el derecho real, el deber a cargo del sujeto pasivo no puede ser sino negativo, es decir, solo podrá consistir en una inacción, omisión o abstención.

14. Relaciones de vínculo entre los derechos reales y los de crédito.

El derecho personal, en muchas ocasiones desempeña el papel de medio para llegar al derecho real, tal es el caso de las obligaciones de dar cosas para transferir o constituir sobre ellas derechos reales.

En otras ocasiones, el derecho real es accesorio del derecho personal y esto lo encontramos cuando los derechos reales desempeñan una función accesoria de garantía de un derecho personal y como ejemplos tenemos la hipoteca, la prenda.

15. Semejanzas entre derecho real y personal

En primer término, ambos derechos integran la categoría de los derechos patrimoniales. En segundo lugar, ambos son bienes y elementos del patrimonio. Finalmente, los derechos reales en cosa ajena, del mismo modo que los derechos personales, son bienes inmateriales e incorporeales.

16. Creación de los derechos reales. Numerus apertus y clausus.

16.1. Números apertus.

Para Varsi Rospigliosi (2017, p. 245- 247), el sistema de numerus apertus existió antes que el números clausus y los orígenes los encontramos en el derecho romano

republicano (desde 509 a.C.), período que se caracterizó porque las restricciones de la propiedad se daban única y exclusivamente a través de la servidumbre- única iura in re aliena en el derecho antiguo- de allí la libre capacidad de las partes de crear derechos reales. Luego transcurrida la época imperial -en la que rigió el números clausus surgiendo nuevos derechos reales- vuelve a aplicarse en la Edad Media con la finalidad de dar solución la falta de liquidez y de mano de obra, siendo promovido por la Iglesia y los nobles; se crean las vinculaciones -censos e imposiciones- al reconocerse la división del dominio útil y el directo.

En el caso de los numerus apertus no hay reserva legal, la autonomía de la voluntad genera el derecho real. Las partes tienen capacidad de crear el derecho real libremente, no hay limitación a la voluntad de las partes. Se puede crear, modificar, regular, extinguir derechos reales.

Para González Barrón (2013, p. 121-122), el numerus apertus, es un sistema fundado en la más absoluta libertad individual, pues se dice, que los propietarios son los que mejor pueden decidir qué hacer con sus cosas. Su origen se encuentra del Derecho intermedio (medieval), nacido a la luz del feudalismo, pero en realidad el régimen económico se encontraba al servicio de los fines políticos de supremacía del señor y conservación del orden social entre terratenientes y siervos. No obstante, en la actualidad, el numerus apertus se funda en la libertad subjetiva (personal).

El Código Civil costarricense no tiene prohibición alguna para que los particulares puedan crear nuevos derechos reales, pero en primer lugar, en estos nuevos derechos se tiene que dar un poder directo e inmediato del hombre sobre las cosas o se construyan a semejanza de figuras que se conceptúan como derechos reales. En segundo lugar estos nuevos derechos no deben contradecir el



orden público económico y en tercer término, deben tener una descripción del objeto gravado.

16.2.- Numerus clausus.

En este sistema de numerus clausus, los derechos reales constituyen tipos cerrados en su número y estrictos en la configuración de su contenido y por lo consiguiente, no es posible para los particulares, la constitución de más derechos reales que aquellos establecidos en la ley.

Varsi Rospigliosi (2017, p. 247), sostiene que el sistema de numerus clausus es un monopolio implícito en la reserva legal, que limita la creación de derechos reales.

17. Clasificación de derechos reales.

17.1. Derechos reales plenos.

Establece el profesor Albaladejo (2004, p. 22), que el poder que conceden los derechos reales, en otros términos, el contenido de éstos, varía de unos a otros y que cuando se otorga un señorío total sobre la cosa, se está ante el derecho de propiedad: la cosa es nuestra.

17.2. Derechos reales limitados o en cosa ajena.

Para Albaladejo (Ibidem, p. 22-23) esto, es cuando lo que se otorga sobre la cosa es sólo un poder parcial, que la deja fuera de nuestro señorío en todo lo demás, se dice que se trata de un derecho real en cosa ajena, porque ésta no nos pertenece, sino que simplemente, aun no siendo nuestra, tenemos algún poder directo sobre ella. Estos derechos reales limitados o en cosa ajena, pueden ser de diversos tipos, tal como lo veremos a continuación.

17.2.1. Derechos reales de goce y disfrute.

Según Albaladejo (2004, p. 23) el poder que otorgan es el de gozar o disfrutar, o en general, utilizar o aprovecharse de alguna manera de la cosa, como por ejemplo los de usufructo, uso, habitación, servidumbres, y superficie y censo (estos dos últimos no existen en Costa Rica).

17.2.1.1. Usufructo.

El derecho real de usufructo, para Albaladejo (2015), es el derecho de usar y gozar de la cosa sin alterar la sustancia, y en forma más extensiva, el destino económico de la cosa.

En palabras de Manuel Albaladejo (2004, p. 476-477), el usufructo es el derecho real a disfrutar completamente una cosa ajena, sin alterar su modo de ser...El usufructuario está autorizado a poseer y usar la cosa, y hace suyos (pasan a ser de su propiedad) los frutos que produzca, pero debe conservarla sin alteración, y carece de la facultad de disponer de ella (enajenarla o gravarla), facultad que corresponde al propietario, al que sigue perteneciendo la cosa usufructuada, quien mientras que el usufructo dura, se denomina propietario nudo (por quedarle sola y escuetamente la propiedad desnuda, vacía del goce y disfrute de la cosa).

17.3.1.2. Uso y habitación.

El Código Civil de Costa Rica, regula el derecho de uso y habitación en sus artículos 366 y siguientes y podríamos decir que el derecho de uso es el derecho de usar la cosa y disfrutarla solo directamente.³⁶

³⁶ El Artículo 366 del Código Civil dice: “Cuando en vez del usufructo completo, corresponde a una persona el uso de la cosa o habitación del edificio, en falta de definición del título, ese derecho se regirá por las reglas del usufructo, con las siguientes modificaciones.”



El derecho de habitación da a quien tiene este derecho la facultad de ocupar en una casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia.

Uso y habitación son derechos independientes, aunque a veces se otorgan conjuntamente.

17.3.1.3. Servidumbre.

El derecho de servidumbre implica un gravamen sobre un fundo ajeno en beneficio de otro, estableciendo una utilidad o ventaja en interés del dueño del fundo dominante, que deberá respetar el propietario del fundo sirviente.

La Sala Primera de Casación de la Corte Suprema de Justicia (1991), ha dicho en lo que interesa que:

V.- Las servidumbres son derechos reales en cosa ajena o in re aliena. Constituyen un poder real sobre un predio ajeno para servirse él parcialmente en algún aspecto. Para el dueño del predio sirviente implica un límite al ejercicio de su derecho de propiedad. El código Civil regula las servidumbres en forma general (artículos 370 a 382) en consecuencia no existen servidumbres típicas reguladas expresamente en su contenido, con excepción de ciertos tipos como sería el de la obligación forzosa de paso, ubicada fuera del capítulo respectivo (artículos 395 a 400) y algunas establecidas en el Código de Minería N° 6797 de 4 de octubre de 1982 y Ley de Aguas N° 276 de 27 de agosto de 1942. Las

Además, dispone el artículo 367 del citado Código: “el que tiene el uso de los frutos de un fundo, no puede exigir más que los que basten para satisfacer sus necesidades y las de su familia.”

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

servidumbres recaen en favor y a cargo únicamente de fundos. El inmueble que la sufre se denomina predio sirviente y el que la disfruta predio dominante.

17.3.1.4. Superficie.

Cierto es que el derecho de superficie no cuenta con una regulación propia en el Código Civil (Español). Sin embargo, la Ley 8/2007 se encargó de introducir la definición legal actual, que posteriormente ha recogido el Real Decreto Legislativo 7/2015, y, tal y como expresa el apartado primero del artículo 53, “el derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas”.

Al margen de este concepto recogido en el citado texto legal, diversos autores han elaborado un concepto próximo a la institución, un concepto que ha variado a lo largo de los 25 años debido a su tratamiento histórico.

Por tanto, puede considerarse el derecho de superficie, en definitiva, como un derecho real que permite construir, edificar o plantar al superficiario en un suelo ajeno, y pudiendo hacer suyo dicha construcción, edificación o plantación durante la vigencia de plazo del derecho de superficie

17.2.2.- Derechos reales de garantía.

17.2.2.1.- Introducción.

Cuando abordamos la clasificación de los derechos reales, ésta se hizo en derechos reales en cosa propia, en derechos reales en cosa ajena de uso y goce y finalmente en derechos reales de garantía.

También se apuntó antes, que el objeto del derecho real, siempre es la cosa, pero en cuanto a los derechos en cosa ajena de uso y goce, la utilidad que la cosa tiene en sentido amplio- pueda brindar al sujeto titular, en los derechos reales de garantía se tiene en consideración el valor pecuniario que se puede obtener con su realización y por lo consiguiente, siguiendo las notas de Musto (1992, p. 13-14), en los derechos reales de garantía, existen dos aspectos fundamentales, cuales son el ser accesorios de un derecho de crédito y tener un función de garantía.

Tradicionalmente se ha entendido a la obligación como un vínculo jurídico por el cual una persona a quien se le denomina acreedor, tiene derecho a exigir a otra denominada deudor, una determinada prestación -de dar, hacer o no hacer-. La relación jurídica se conforma desde el punto de vista del sujeto activo (acreedor), se le denomina crédito y desde el punto de vista del sujeto pasivo (deudor) la denominamos débito, y ambas conforman los aspectos activo y pasivo de la relación jurídica.

En la obligación, lo habitual y normal es el cumplimiento que se produce cuando el sujeto pasivo o deudor, se comporta y actúa exactamente como debe, es decir, dando, haciendo o no haciendo, lo que se obligó a dar, hacer o no hacer, satisfaciendo completamente las expectativas del acreedor, tanto en tiempo como en lugar como corresponden, con lo cual se produce la extinción de la obligación.

Pero sucede que ese cumplimiento habitual y normal de la obligación, no siempre sucede del modo apuntado, sino que en muchísimas ocasiones ocurre el denominado estado patológico de la obligación con el incumplimiento de ella.

Para Musto (Ibidem, p.15), el incumplimiento es la discordancia entre la conducta actuada y la conducta debida, de tal modo que aquella no satisfaga la

pretensión legítima del acreedor, pudiendo ser ese incumplimiento total o parcial, absoluto -o definitivo- o relativo; imputable (al acreedor o al deudor) o inimputable.

Todo incumplimiento imputable genera para el deudor una responsabilidad y del Artículo 981 del Código Civil de Costa Rica podemos extraer la conocida regla de que todos los bienes del deudor son prenda común de sus acreedores,³⁷ “todos los bienes que constituyen el patrimonio de una persona responden al pago de sus deudas. Si embargo, las cláusulas de inembargabilidad son válidas cuando hubieren sido impuestas en los términos y condiciones del artículo 292”

La responsabilidad genérica no impide que los bienes salgan del patrimonio liberados de toda carga, no siendo susceptibles de persecución cuando ingresan a otro patrimonio, salvo casos en que quedan abiertas la acción paulina o subrogatoria.

La garantía real, según Musto (1992, p.18), es la que permite sustraer de ese mundo de cosas traficables que es el patrimonio, uno o más bienes o cosas, perfectamente individualizadas y consagrarlas, por una parte de su valor determinado, a asegurar el resultado de la obligación (no el cumplimiento) precisamente en caso de incumplimiento.³⁸

³⁷ Ver Artículos 292, 293, y 984 del Código Civil,

³⁸ En VOTO 866- 2015 del TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ, en relación con los derechos reales de garantía en lo que interesa dijo: “Considerando...**IV- Este Tribunal ha resuelto sobre la naturaleza de los derechos reales de garantía lo siguiente: "IV.- El patrimonio del deudor es la garantía del acreedor, pero es solo una garantía genérica. El acreedor no tiene la certeza de poder satisfacerse, en caso de incumplimiento, sobre un determinado bien del deudor. Los bienes pueden ser vendidos a un tercero y así substraídos a la garantía del acreedor, o bien puede someterse a la ejecución forzosa de parte de otro acreedor entre otros. La prenda y la hipoteca, constituyen garantías específicas: otorgan al acreedor la certeza de poderse satisfacer sobre determinado bien. Tienen en común la función de vincular determinado bien a un crédito; el objeto garante puede ser del mismo deudor o de un tercero (considerado tercero dador de la prenda o la hipoteca), que consiente en responder por una deuda ajena. Entre prenda e hipoteca existe, en cuanto al objeto una diferencia: la prenda se hace recaer sobre cosas muebles, derechos de crédito, o universalidad de muebles, mientras la hipoteca se constituye, en cambio, sobre bienes**

inmuebles. En los dos casos, se trata de garantías reales. Se les define como derechos reales de garantía sobre cosa ajena. El bien permanece en propiedad de quien, siendo el deudor o un tercero, lo ha dado en prenda o hipoteca y que puede ser libremente enajenado por el propietario. **V.-** El acreedor, llamado acreedor pignoraticio en el caso de la prenda y acreedor hipotecario en el caso de la hipoteca, adquiere sobre el bien un doble derecho: **el derecho de seguimiento y el derecho de prelación.** El primero se refiere al derecho de proceder a la ejecución forzosa del bien aunque se encuentre en manos de un tercero adquirente; en otros términos, la prenda y la hipoteca siguen la cosa -por ello se habla de derecho real- en todos los sucesivos traspasos de propiedad, siempre y cuando el crédito no se haya extinguido. Se trata de derechos reales de garantía -contrapuestos a otros derechos reales en cosa ajena que son derechos reales de goce- porque su función no es atribuir a su titular formas de goce del bien sino ofrecerle la garantía de su crédito. El derecho de prelación consiste en la facultad del acreedor de satisfacerse sobre el precio, obtenido de la venta forzosa del bien, con preferencia respecto de otros acreedores del mismo deudor. Si el crédito, por ejemplo, es un millón y la cosa dada en prenda o hipoteca en la ejecución forzosa, alcanza dicha suma o un precio inferior, la totalidad corresponderá al acreedor pignoraticio o hipotecario, con total exclusión de otros acreedores; al contrario, si de la venta forzosa se obtienen dos millones, el millón restante, luego de la satisfacción del acreedor pignoraticio o hipotecario, será distribuido entre eventuales acreedores; el remanente, una vez satisfechos todos los acreedores, corresponde al propietario de la cosa dada en prenda, sea que se trate del propio deudor o de un tercero. **VI.-** Los derechos reales de garantía, presentan varias características importantes: inmediatez, absolutez, accesoriedad, especialidad, indivisibilidad, determinabilidad. La relación entre el acreedor y la cosa sometida a la garantía es **inmediata**: para su ejercicio no requiere la cooperación de otro sujeto. Son derechos **absolutos** y por tanto oponibles erga omnes. Son **accesorios** a la obligación que garantiza: si esta falta o se extingue también se extingue la garantía. Tienen la **especialidad** de constituirse solamente sobre bienes determinados. Se trata de derechos **indivisibles**: tanto la prenda como la hipoteca se extienden sobre la totalidad del bien y sus partes, como garantía del entero crédito y de todas sus partes. La garantía se constituye y desenvuelve su función para responder en forma determinada al crédito específico por el cual responde." (Tribunal Agrario, No. 655-F-04, de las 15:10 del 16 de setiembre del 2004). Ahora bien, respecto a la prescripción negativa o liberatoria de las obligaciones hipotecarias se funda en la certeza. Es decir, mediante esta figura se elimina la inseguridad jurídica e incerteza que causa la falta de actos del acreedor de un derecho de crédito, en aras de hacerse pagar la deuda contraída y garantizada mediante la hipoteca. La hipoteca, **prescribe en el plazo ordinario de diez años, a partir del vencimiento de la obligación**, en virtud de así establecerse en las reglas de la prescripción ordinaria previstas en el Código Civil (865 a 868). En ese sentido, el artículo 424 del Código Civil reza: "La hipoteca se extingue con la obligación principal y por todos los medios porque se extinguen las demás obligaciones...". En ese orden, existen dos modos de extinción de las obligaciones: la prescripción negativa, y el pago. Por ello en ese caso, resulta de obligatoria aplicación el artículo 868 del Código Civil: "Todo derecho y su correspondiente acción se prescriben por diez años...", pudiendo ocurrir la interrupción de la prescripción por el reconocimiento tácito o expreso que realice el deudor a favor del dueño o acreedor del derecho que trata de prescribirse o por la demanda judicial notificada al deudor (artículo 876 del Código Civil). A la luz de los agravios, y visto lo anteriormente citado, **arriba este Tribunal a la conclusión** de que efectivamente la hipoteca en cuestión está prescrita, quedando extinto el crédito por el cual se constituyó, sea la obligación principal y por tanto sus intereses. Lo anterior por cuanto la prescripción de esta obligación inició su conteo a partir de su vencimiento. Mismo que surge, por ser una obligación a tractos, a partir del primer incumplimiento. De acuerdo con las cláusulas citadas de la forma y tiempos de pago acordados en

17.2.2.2.- Hipoteca

El Código Civil y Comercial de la Nación Argentina, comentado (2015), dentro del artículo 2205, define la hipoteca de la siguiente manera,

el contrato de hipoteca de interés en este asunto, y acreditado que nunca se cumplió pago alguno por el obligado de esa deuda, la obligación hipotecaria entró en vencimiento a partir del primer incumplimiento de la primera cuota que debía honrarse, es decir sería el 15 de noviembre de 1992. El cómputo de prescripción dio inicio el 16 de noviembre de 1992 y vencería el 16 de noviembre de 2002, si no ocurriera la interrupción de la prescripción. No se demuestra haya sido interrumpido ese plazo por las causas citadas de ley. La gestión de cobro a la que alude la apelante en su recurso, tiene fecha del 21 de noviembre del 2007, cuando ya desde el año 2002 estaba prescrita la obligación hipotecaria. Como fue citado, la base de la prescripción es la certeza y en este caso, el acreedor hipotecario INDER, tenía la seguridad de que a partir de la fecha del primer incumplimiento, tenía a su favor disponer del cobro acorde con los medios legales para ello. Para lo cual contaba con diez años para hacer el reclamo de pago; lo que no demuestra en autos. Medió una inercia por parte del ente demandado en procura ejecutar la hipoteca a su favor. Por ello no resulta de recibo el agravio del INDER cuando señala, la hipoteca vencía en noviembre del 2016, pues como se explicó fue pactada como una obligación a tractos, cuyo vencimiento inició a partir del incumplimiento. Se rechazan los agravios relacionados.

V- Respecto a la argumento de que el plazo de prescripción de las hipotecas otorgadas a favor de las personas adjudicatarias, constituyen elemento integrante de los contratos de adjudicación de tierra agrarios, cuya característica es que son de duración. Y que por ello, las hipotecas se mantienen vigentes hasta tanto venzan las limitaciones de la Ley N. 2825 o aún después, se rechaza. Si bien es cierto, las hipotecas otorgadas bajo las circunstancias apuntadas, son parte de la "Azienda Agraria", esto no conlleva a entender que las regulaciones de su naturaleza, condiciones de pago, forma de ejecución en caso de incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato constitutivo, deban ser interpretadas de forma diversa a las que establece su naturaleza propia y las normas legales de fondo y forma que las regula como derechos reales de garantía. El hecho de que el artículo 68 inciso 4 e) de la Ley de Tierras y Colonización, determine que una de las causales de la revocatoria y nulidad de títulos es el incumplimiento, sin causa justificada, de las obligaciones de pago contraídas con el Instituto, no conlleva a entender que a la hipoteca constituida por una persona adjudicataria a favor del ente deba aplicarse un régimen prescriptivo diverso al decenal establecido por ley. No existe fundamento jurídico para entender una modificación en ese aspecto, que ha sido objeto de regulación específica en el Código Civil. El plazo prescriptivo decenal de las hipotecas, se aplica a las hipotecas otorgadas por comerciantes y no comerciantes. Este aspecto es independiente de la obligación del Instituto de Desarrollo Rural de revocar y anular la adjudicación de un terreno a una persona, si no ha cancelado las obligaciones dinerarias que contrajo con ese ente. Son aspectos independientes que no deben ser confundidos. Se rechazan esos alegatos”

La hipoteca es el derecho real de garantía que recae sobre uno o más inmuebles individualizados que continúan en poder del constituyente y que otorga al acreedor, ante el incumplimiento del deudor, las facultades de persecución y preferencia para cobrar sobre su producido el crédito garantizado.

La hipoteca es una garantía real limitada a inmuebles que no se entregan al acreedor y que confiere a su titular las facultades de persecución y preferencia y puede recaer sobre uno o más inmuebles individualizados. La hipoteca, para Causse y Pettis (2015, p. 318), constituye una limitación al derecho de propiedad de quien la constituye y así ello debe ser entendido por cuanto el propietario se encuentra impedido de disponer de su derecho sin el gravamen.

El profesor José Luis Lacruz Berdejo (1961, p.312), afirma que la hipoteca no limita el poder dispositivo del dueño; es nulo el pacto en que se prohíbe al hipotecante la enajenación de la cosa, o que se establezca el vencimiento anticipado del crédito en caso de enajenación y el de restitución del préstamo por venta o gravamen de la finca hipotecada.³⁹

La hipoteca se encuentra regulada en el Código Civil de Costa Rica, en los artículos 409 y siguientes y no se requiere la aceptación expresa de aquel a cuyo

³⁹ Ver Ley de España 5/2019 de 15 de marzo, Ley Reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Además, ver Olmedo Castañeda (2019)

favor se constituye y tiene que ser constituida en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar deuda propia o ajena.⁴⁰

17.2.2.3. Prenda.

La prenda es un derecho real de garantía que permite asegurar al acreedor el cumplimiento y satisfacción de su crédito, por medio de un poder especial conferido sobre el bien otorgado en garantía. Los bienes objeto de prenda corresponden a aquellos muebles tangibles que se encuentren dentro del comercio. Mediante el contrato de prenda, se entrega un bien mueble a un determinado acreedor como respaldo y seguridad de su crédito, con lo cual se le otorga la facultad de perseguir el bien, retenerlo en algunos casos, o pagarse de forma preferente con el producto de su venta si el deudor incumple la obligación garantizada.

Del mismo modo que la hipoteca, la prenda es un contrato accesorio que garantiza la obligación principal y puede ser otorgado por el deudor o por un tercero que garantiza un crédito ajeno. Es factible el desplazamiento del bien al acreedor o a un tercero, pero puede pactarse una prenda en la cual el bien permanece en poder del deudor. Para la constitución, modificación y cancelación, se requiere que conste en escritura pública y su inscripción en Registro Mobiliario. Resulta factible la existencia de varios deudores en un único contrato, no así la coexistencia de varios acreedores.

⁴⁰ **JURISPRUDENCIA DE SALA PRIMERA DE CASACIÓN DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA** sobre hipotecas.- 165-1990 Sobre mejoras y aumentos realizados por un tercero. 004-1991. Hipoteca títulos repetidos. Bien titulado por IDA. 012-C-1995 Hipoteca común. 033-f- 1992. Accesoriedad de la hipoteca, extinguida obligación garantizada se extingue la garantía real. 103-f-1994 Cédulas hipotecarias.

17.2.2.4. Garantías mobiliarias.

El tema de las Garantías Mobiliarias, lo abordaremos con detalle, cuando procedamos al estudio de los Derechos Reales de Garantía, que corresponde a una de las materias del Curso de Derechos Reales II y propiamente y a propósito del estudio de Los Institutos de los Derechos Reales, por lo que a continuación lo que haremos es una referencia pequeña a estas garantías.

La garantía mobiliaria es un derecho real preferente conferido al acreedor garantizado sobre los bienes muebles dados en garantía y enunciados pero no limitándolos a los que están en el Artículo 2.3 de la ley.

Acorde con lo que dispone el Artículo 1 de la ley 9246 (Ley de Garantías Mobiliarias), el objeto de la ley es incrementar el acceso al crédito, ampliando las categorías de bienes que pueden ser dados en garantía y el alcance de los derechos sobre éstos, creando un régimen unitario y simplificado para la constitución, publicidad, prelación y ejecución de garantías mobiliarias, y del Sistema de Garantías que por ella se crea.

La Ley 9246 del 7 de mayo del 2014, denominada Ley de Garantías Mobiliarias, derogó los artículos 532, 533, 534, 535, 543, 546, 548, 549, 550, 552, 553 y 555 del Código de Comercio. Se eliminaron las disposiciones acerca de los bienes objeto de prenda, tales como: la maquinaria, el mobiliario de establecimientos comerciales, industriales u oficinas, los animales y sus productos derivados, los títulos valores y cosechas, con el fin de excluir los que, conforme a la nueva legislación, son únicamente objeto de garantía mobiliaria

Igualmente, la Ley de Garantías Mobiliarias modificó los artículos 530, 536, 537, 541, 544, 547, 551, 554, 556, 557, 558 y 560 del Código de Comercio y esas



reformas permitieron distinguir entre los bienes objeto de prenda y aquellos que corresponden a garantías mobiliarias.

Tal como lo expresan Soley Pérez y Moraga Chacón (2015, p. 27 y ss.)

En consecuencia, según el Artículo 3 de la Ley de Garantías Mobiliarias no se aplica a las garantías prendarias constituidas sobre buques, aeronaves y vehículos inscribibles, excluyendo de esta categoría, los que se describan como equipo especial genérico, remolque liviano, semirremolque, sobre los cuales a pesar de encontrarse inscritos en el Registro de Bienes Muebles, no se les aplica el régimen de prenda común, sino en su lugar el régimen de Garantía Mobiliaria.

17.2.2.5.- Fideicomiso en garantía

Cuando nos referimos al fideicomiso, debemos identificarlo con el contrato de fideicomiso, en el cual una persona recibe de otra un encargo respecto de un bien determinado cuya propiedad se le transfiere a título de confianza, para que al cumplimiento de un plazo o condición le dé el destino convenido.

Ahora, existirá fideicomiso de garantía: cuando una persona (**fiduciante**) transmita a otra (**fiduciario**) la titularidad fiduciaria de bienes determinados, con el de asegurar el cumplimiento de una obligación a su cargo o a cargo de un tercero, debiendo el titular fiduciario proceder, una vez acreditado el incumplimiento, de conformidad con lo mandado en el pacto de fiducia.

18. Tipos dudosos de derechos reales.

18.1. Arrendamiento.

El contrato de arrendamiento inscrito en el Registro Nacional conforme las disposiciones de los artículos 1153, y 459.2 del Código Civil, no es un derecho real por las siguientes razones: a).- Lo que existe entre arrendante y arrendatario es una relación personal, b).- No se ejerce un poder directo sobre la cosa, c).- El arrendatario no tiene poder de disposición sobre la cosa, d).- La publicidad registral es facultativa, e).-El arrendatario no tiene derecho de persecución o seguimiento sobre la cosa, f).- El arrendatario no puede adquirir el bien por usucapión, g).- El arrendatario no tiene un derecho de preferencia, h).- El arrendatario carece de acciones posesorias y petitorias para proteger su derecho, i).- El derecho deriva de un contrato, no de una cosa, y j).- El arrendante está obligado a mantener la posesión del arrendatario.

18.2. Anotación de demanda.

No es un derecho real, sino una medida cautelar estipulada en el Artículo 87 del Código Procesal Civil en relación el Artículo 468 del Código Civil, que deriva de la Garantía Constitucional al debido proceso y procede la anotación en bienes inscritos en Registros Públicos o privados que afecten a terceros cuando se pida la constitución, modificación o extinción de un derecho real o personal con efectos reales.

La anotación no da lugar al acreedor ningún poder sobre la cosa si se declara con lugar la demanda. Lo que ocurre es que los efectos del derecho real se retrotraen a la fecha de anotación.

18.3. Derecho de retención.

Entre otros casos, podemos encontrar el derecho de retención en los artículos 1143 y 1357 del Código Civil, pero ese derecho no constituye un derecho real, entre otras cosas porque el retentor no puede usar, disfrutar o disponer de la cosa. Tampoco confiere derecho de preferencia o persecución y en el caso de que se despoje al que retiene, carece de acciones posesorias para proteger su derecho y finalmente, la retención se pierde si el retentor entrega la cosa.

18.4. Embargo.

El embargo, regulado en el Artículo 86 del Código Procesal Civil en relación con el Artículo 455 del Código Civil, es una medida cautelar para impedir al deudor, mediante el ocultamiento o la distracción de bienes, pueda eludir una eventual responsabilidad patrimonial. En el embargo no existe disposición del bien, solo se permite rematar la cosa, garantiza además, una obligación de crédito que surge de un contrato y no concede al acreedor poder sobre la cosa.

18.5. Derecho de tanteo y retracto.

Se confiere por ley a la persona que se encuentre en una determina situación jurídica, tales como el de arrendatario, comunero, colindante, y la faculta para adquirir una cosa determinada, cuando su propietario ha decidido venderla (tanteo) o cuando la ha enajenado efectivamente a un tercero (retracto). En nuestro Código Civil, lo podemos encontrar regulado en el Artículo 1121 en casos de cesión de derechos litigiosos. Para Díez Picazo y Guillón (1990, p. 55), no es un derecho real, pues no confiere un poder directo e inmediato sobre la cosa.

18.6. Opción de compra.

Según Díez Picazo y Guillón (Ibidem, pp. 54-55), virtud de este derecho, el titular de la opción tiene la facultad de adquirir la cosa objeto del contrato de opción pagando el precio pactado con el concedente. Es evidente que la opción no confiere un derecho directo e inmediato sobre la cosa y la opción no puede hacerse efectiva frente a un tercer adquirente del bien. Si el concedente enajena la cosa a un tercero, viola el contrato e incumple la obligación, por lo cual quedará responsable de los daños y perjuicios que se produzcan al beneficiario de aquella. La opción de compra no constituye un derecho real. Ahora en el evento de que se encuentre en el Registro, tampoco constituye un derecho real, pues el derecho de opción no confiere un poder directo e inmediato sobre la cosa, sino la facultad de decidir su adquisición y tampoco puede considerarse un derecho real.

19. Situaciones intermedias.

19.1. Derechos reales in faciendo.

Los autores Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón, se plantean la interrogante de ¿Es posible la existencia de un derecho real que no implique la satisfacción del interés de su titular mediante un señorío directo sobre la cosa, sino mediante la realización de una prestación positiva a cargo de tercero?.

Esa interrogante la responden Díez Picazo y Guillón, señalando que la doctrina dominante rechaza la concepción del derecho real in faciendo por opuesta a la esencia del Derecho Real, pues desde el momento en que el titular necesitase de la cooperación del obligado para la satisfacción de su derecho, es evidente que faltaría la idea del poder directo sobre la cosa para esta finalidad. Continúan diciendo, que otra cosa completamente distinta es que el propietario o titular de un derecho real esté obligado a realizar una determinada prestación positiva por razón

de su misma titularidad que imprime unos caracteres especiales a la relación obligatoria, llamada por ello propter rem u ob rem o bien simplemente obligación real, pero sigue siendo personal.

19.2. Obligaciones reales o propter rem.

Siguiendo a Lilian Gurfinkel de Wendy (2015, p. 40), las obligaciones que nacen, se transmiten y extinguen con el nacimiento, la transmisión y la extinción de la titularidad de un derecho real, se les ha denominado obligaciones reales u obligaciones propter rem (en razón de la cosa) y se refieren a obligaciones legales que imponen deberes a sus titulares. Por la inherencia a la cosa parecería colocarlas en el marco de los derechos reales, sin embargo, por los sujetos intervinientes y por su contenido se identifican con los derechos creditorios. Dado que la obligación nace y se extingue en relación con la titularidad de un derecho real, la posesión de la cosa sirve para individualizar al obligado: quien deja de poseer, deja de estar obligado; de allí que el abandono, enajenación o pérdida liberen al deudor. Las obligaciones propter rem se caracterizan por ser obligaciones personales que se trasladan o ambulan adheridas a una cosa.

Las obligaciones propter rem son las que generan a cargo del obligado un auténtico deber de prestación, como cualquier otra relación obligatoria. Su particularidad se halla fundamentalmente en que el sujeto pasivo de esa obligación se individualiza por su posición jurídica: titular de un derecho real sobre una cosa (dominio o ius in re aliena). Quien ostente en cada momento esa posición es el obligado a ejecutar la prestación. El ejemplo que se puede dar es en materia de servidumbre, que en el acto de constituirse la misma, el propietario del fundo sirviente se obligue a costear las obras necesarias para su uso y mantenimiento. En este caso, quien sea el propietario del fundo sirviente o quien llegue a serlo será el



sujeto pasivo, y de igual modo quien sea o llegue a ser el titular o propietario del fundo dominante, será el sujeto activo de la obligación.

19.3. Cargas reales.

Hay variedad de las obligaciones propter rem, no admitiéndose la categoría de derechos reales in faciendo, lo constituyen las cargas reales. Agrega que según Biondi, se entiende tradicionalmente por carga real un gravamen que pesa objetivamente sobre un fundo, por el que cualquier propietario del mismo está obligado a realizar prestaciones positivas en favor del dueño de otro fundo, o de una persona determinada. Un ejemplo pudiera ser que el testador imponga sobre un inmueble, a cargo de quien sea su titular, la obligación periódica de invertir cantidades en obras benéficas. Otro ejemplo podría ser el que se consigne sobre un inmueble una pensión periódica a satisfacer por quien sea titular de aquél

20. Incidencia del derecho ambiental en los derechos reales.

Tal y como lo explica, en nuestra opinión quizás el académico y más prolífero escritor en el Derecho Ambiental costarricense, el jurista Dr. Mario Peña Chacón (2004), la concepción de la propiedad privada codificada en el Código de Napoleón de 1804 y cuyas ideas provienen de la Revolución Francesa de 1789, así como de la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, conciben la propiedad fundada en la libertad humana, el individuo es el centro del sistema y la libertad económica está representada en la propiedad privada, la que a su vez está garantizada por el Código Civil. Es un tipo de propiedad plena, sagrada, inviolable, ilimitada, absoluta y exclusiva y cabe advertir que es una propiedad única. Esta concepción surge con los derechos humanos de primera generación, o derechos civiles y políticos del individuo, típicos del Estado Liberal que protege la libertad del individuo, así como su seguridad e integridad. Posteriormente surgen los Derechos

Humanos de la Segunda Generación o Derechos económicos, sociales y culturales, producto del Capitalismo brutal, generador de enormes desigualdades sociales y en la llamada explotación del hombre por el hombre. Nace una nueva concepción del Estado que se conoce como Estado Social de Derechos, que tiene sus fundamentos en la Constitución Rusa de 1918, la Constitución Mexicana y la Constitución de Querétaro de 1917, y la Constitución de Weimar de 1919, que transforman el instituto de la propiedad y se le imponen restricciones a la propiedad, pasando ésta de ilimitada, absoluta, sagrada e inviolable, a una propiedad con límites en razón de su destino, de intereses generales y sociales. Surge la función social de la propiedad, que obliga al propietario a satisfacer sus necesidades individuales pero también las necesidades sociales y con Salvatore Pugliatti se habla ya no de propiedad sino de propiedades y surgen derechos como el Derecho Agrario.

Luego, con los Derechos Humanos de la tercera generación o también denominados los derechos de la solidaridad que son derechos dirigidos a la colectividad de sujetos, los pueblos, a los grupos sociales y los individuos, con el fin de corregir terribles injusticias que sufre la humanidad. Estos derechos también vienen a impregnar y modificar el instituto de la propiedad, así que hoy se habla no solo de la función económico social de la propiedad, sino también existe la función ambiental de la propiedad.

21. Conclusiones.

Los derechos reales permiten alcanzar una mayor seguridad jurídica en el ejercicio del Derecho de la Propiedad, protegiendo a los sujetos que se encuentren vinculados en el ejercicio del mismo.

El propietario tiene un derecho objetivo, sobre un bien mueble o inmueble determinado, ello implica el uso, disfrute y disposición del mismo. A partir de esa disposición puede presentarse el derecho de garantía como la hipoteca y la prenda.

De ahí la importancia de que los estudiantes de Derecho como futuros profesionales en el ejercicio de la profesión, dominen los conceptos básicos de los Derechos Reales como lo son, los alcances del derecho objetivo y el derecho subjetivo, el derecho real y sus características, sus relaciones con el crédito, el ciclo de vida en general esta relación jurídica, entre las personas y los bienes.

Como un valor agregado se comentaron también algunos aspectos singulares a partir del derecho Comparado con las legislaciones de los países de Argentina y España, para lograr una mejor comprensión del concepto y alcance de las definiciones expuestas en este artículo.

Bibliografía

Albaladejo, M. (2004). La donación por méritos. *Revista de derecho privado* 2 (No.88): 135-152

Álvarez Hernández, F. (2013). *Derechos Reales: "Nociones Generales."* San José, Costa Rica: ISOLMA S.A.

Biondo Biondi. (1961). *Los bienes.* (trad. Martínez). Italia: Editorial Bosch.

Blasco Gascó, F (2015) *Instituciones del Derecho Civil.* Valencia, España: Tirant Lo Blanch



Brenes Córdoba, A. (1963). *Tratado de Los Bienes*. San José, Costa Rica: Juricentro

Candelaria, M y Pérez, C. (2018). Notas sobre el patrimonio en el Derecho Venezolano. *Revista Bolívar de Derecho*. 2018 (no. 25): 286-287

Causse, F. y Pettis, C. (2015) *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*. Buenos Aires, Argentina: Editorial Estudio

Cornú, G. (1996) *Derecho Civil: Los bienes. Volumen 3*. San José, Costa Rica: Editorial Juricentro

Código Civil. Ley n° 63 del 28 de setiembre. (1887). Recuperado de SCIJ

Díez-Picazo (1990) Crónica de jurisprudencia constitucional: las decisiones del tribunal español. *Anuario de derecho constitucional y parlamentario* 3 (1990): 235-256

García Maynes, E. (2002). *Introducción al Estudio del Derecho*. Ciudad de México, México: Editorial Porrúa.

Gatti, E. (1984). *Teoría General de los Derechos Reales*. Buenos Aires, Argentina: Editorial Abeledo Perrot.

Gayo. (1993) *Institutas*. (trad. Di Pietro Alfredo). Buenos Aires, Argentina: Editorial Abeledo Perrot.



Gurfinkel de Wendy, Lilian et al. (2015). *Derechos Reales, Tomo I*. Buenos Aires Argentina: Editorial Abeledo Perrot.

Gutiérrez Santiago, P. (2013). *Comentarios al Código Civil, Tomo II*. Valencia, España: Tirant Lo Blanch Tratados.

Gonzales Barrón, G. (2013) Acción reivindicatoria y desalojo por precario. *Revista Derecho y Cambio Social*. 10 (No. 34)

Lacruz Berdejo, J. (1961) La forma constitutiva en la hipoteca mobiliaria y en la prenda sin desplazamiento. *Revista Anales de la Academia Matritense del Notariado 1961* (11): 345-399

Lasarte, C. (2009). *Parte General y Derecho de la Persona, Principios de Derecho Civil I*. Madrid, España: Marcial Pons.

Mazeud, León y Jean (1959). *Lecciones de Derecho Civil, Parte Primera, Volumen I*. (trad. Alcalá-Zamora y Castillo) Buenos Aires, Argentina: Ediciones Jurídicas Europa- América.

Morales Ferrer, Salvador, Coronado y Milenario. (2016) *El concepto de patrimonio y su aplicación en España*, Bogotá D.C, Colombia: Universidad Católica de Colombia.



Moreno Romero, E. (2012), *Dominio público y de propiedad privada, universalidad de bienes, el patrimonio: tipos*. Notarios y Registradores. Consultado el 20 de agosto del 2020. <https://www.notariosyregistradores.com/opositores/1-temas-registros.htm>

Musto Néstor, J. (1989). *Derechos Reales, Tomo I*. Santa Fe, Argentina: Rubinzal y Culzoni.

Navarro Albiña, R. (2011). *Derecho Civil Patrimonial Tomo II*. Santiago, Chile: Ediciones Jurídicas.

Ortiz Mora, Guadalupe (2016) *Derecho registral patrimonial*. San José, Costa Rica: Editorial Jurídica Continental

Peña Chacón, M. (2004) El nuevo canon ambiental por vertidos y El Régimen económico y jurídico de los servicios ambientales. *Medio Ambiente & Derecho: Revista electrónica de derecho ambiental*. 10 (2004)

Pérez Pejic, G. (2015). *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*. Buenos Aires, Argentina: Ministerio de Justicia y Derechos Humanos y Presidencia de la Republica de Argentina.

Pérez Vargas, V (1994) *Derecho Privado*. San José, Costa Rica: Litografía e Imprenta Lil S.A.



Recasens Siches, Luis. (1961) *Tratado General de Filosofía del Derecho*. Ciudad de México DF, México: Editorial Porrúa S.A

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de la Republica de Costa Rica, Resolución N°578-2017 de las diez y cincuenta y dos minutos del 17 de mayo del 2017.

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de la Republica de Costa Rica, Resolución N°2408-2007, de las dieciseis horas y trece minutos del 21 de febrero del 2017.

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de la Republica de Costa Rica, Resolución 2994-2005, de las nueve horas y veinticuatro minutos del 22 de octubre del 2005.

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de la Republica de Costa Rica, Resolución N°10466- 2000, de las diez horas y diecisiete minutos de 24 de noviembre de 2000, San José, Costa Rica.

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de la Republica de Costa Rica, Resolución N°3793-1994 de las quince horas y veintisiete minutos del 27 de Julio de 1994.



Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de la Republica de Costa Rica,
Resolución N°750-2002 de las dieciséis horas y treinta minutos del 02 de
octubre del 2002.

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de la Republica de Costa Rica,
Resolución N°000570-F-1999 de las quince horas y cincuenta minutos del 22 de
setiembre del 1999.

Soley Pérez M y Moraga Chacón G (2015) *Uso y funcionamiento del Sistema
Operativo de Garantías Mobiliarias*. San José, Costa Rica: Registro de Bienes
Muebles

Tribunal I Civil de la Corte Suprema de Justicia de la Republica de Costa Rica,
Resolución N°1598-2000 de las siete horas y cincuenta y cinco minutos del 22
de noviembre del 2000.

Tribunal II Civil Sección II de la Corte Suprema de Justicia de la Republica de Costa
Rica, Resolución N°234-2016 de las dieciséis horas y diecinueve minutos del 15
de marzo del 2016.

Tribunal Contencioso Administrativo Sección III de la Corte Suprema de Justicia de
la Republica de Costa Rica, Resolución N°617-1998 de las quince horas del 14
de setiembre de 1998.

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)



Tribunal Segundo Civil Sección I de la Corte Suprema de Justicia de la Republica de Costa Rica, Resolución N° 184-2012 de las once horas y cincuenta minutos del 11 de setiembre del 2012.

Varsi Rospigliosi, Enrique. Clasificación del sujeto de derecho frente al avance de la genómica y la procreática. *Acta bioeth.* [online]. 2017, vol.23, n.2, pp.213-225. ISSN 1726-569X. <http://dx.doi.org/10.4067/S1726-569X2017000200213>.

Velásquez Jaramillo, Luis Guillermo. (1995). *Bienes*. Bogotá, Colombia: Temis.

