

3 febrero 93

Licenciada  
Carolina Arosemena de Díaz  
Asesor Legal del Registro  
Público ✓  
E. S. D.

Estimada Licenciada de Díaz:

En la presente nota damos respuesta a su consulta No. DG 61651-92 del 17 de noviembre de 1992, la cual fue recibida por nuestro despacho el día 19 de noviembre de 1992./

En su atenta nota nos plantea el siguiente cuestionamiento:

"En el caso de que una finca este garantizada con una hipoteca, y posteriormente sean declaradas mejoras, las cuales van a ser incorporadas al Régimen de Propiedad Horizontal; y que por el procedimiento registral de incorporación nazca un nuevo número de finca con la anteposición Propiedad Horizontal; consultamos a usted si la hipoteca debe llevarse a la finca que nace de la incorporación.

Para responder adecuadamente a su interrogante creemos, en primera instancia conveniente hacer alusión al derecho real de hipoteca. Manuel Osorio define la Hipoteca como:

"Derecho real que se constituye sobre bienes inmuebles para garantizar con ellos la efectividad de un crédito en dinero a favor de otra persona. Generalmente el inmueble gravado es propiedad del deudor..."

Roca Sastre define la hipoteca como:

"... un derecho real de realización de valor, en función de garantía de una obligación pecunaria, de constitución registral, que recae directamente sobre bienes inmuebles, ajenos y enajenables que

que permanecan en la posesión del propietario".

Por su parte, el Dr. Barsallo señala que la hipoteca es "la garantía máxima y la que otorga mejor y mayor seguridad al acreedor como respaldo eficaz para la recuperación de sus créditos". (V. Boletín No.6 noviembre - diciembre 1991, de Pro ley)

Diversos son los sistemas que se han planteado en el mundo con respecto a la figura de la hipoteca: Francés, Australiano, Alemán, Suizo, Danés, pero en todos ellos el registro de la hipoteca juega un papel importante porque:

1. Sirve de instrumento de constitución y transmisión de los derechos reales sobre los bienes,
2. Sirve de publicidad, permite el conocimiento a los terceros, del status jurídico de un determinado bien.
3. Es un medio de conservación de los derechos inscritos,
4. Determina el rango y la prioridad del derecho real de hipoteca.
5. Le otorga autenticidad a los documentos públicos creadores de obligaciones.

Estos aspectos se encuentra contemplados en nuestro Código Civil en los artículos 1753 y siguientes:

La hipoteca presenta como características principales que es un derecho real inmobiliario o mobiliario, que faculta al acreedor para obtener a través de la realización del bien dado en garantía el cumplimiento de una obligación, no se da el desplazamiento de la posesión del bien y es indivisible, aspecto éste que nos interesa en la presente consulta.

La indivisibilidad de la hipoteca, se encuentra consagrada en el artículo 1575, del Código Civil que establece:

**ARTICULO 1575:** la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele sobre la totalidad de los bienes hipotecas, aunque se reduzca la obligación garantizada, y sobre cualquier parte de los mismos bienes que se conserve, aunque la restante haya desaparecido,...

Con arreglo a esta norma la totalidad de la hipoteca permanece mientras no se cancele la deuda íntegramente, de allí la división de la finca o la disminución de la deuda no le hace perder su condición de hipoteca, pues la misma sólo se producirá cuando se dé la total

extinción de la obligación principal asegurada.

3..

Sin embargo, esta característica de indivisibilidad de la hipoteca puede ser atenuada en virtud de la voluntad de las partes, en los términos previstos en los artículos 1576 y 1577 del Código civil.

De lo anterior se concluye que la hipoteca sujeta a todos y a cada uno de los bienes sobre los cuales sujeta se impone el cumplimiento de la obligación para que respondan en su totalidad por la satisfacción íntegra del crédito. Luego, entonces estimamos que en el caso específico que usted nos plantea, la hipoteca que se constituyó sobre la finca madre sigue subsistiendo, pues el gravamen alcanza no solo, sino también se extienden a las mejoras, tal como lo establece el artículo 1571 ídem. Por tal razón es factible extender la obligación a la cual se encuentra sujeta la finca madre a la finca que nace de la incorporación del inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal.

Estos términos dejamos expresada nuestra opinión sobre el particular.

Sea propicia la ocasión para recordarle a la señora Asesora que las consultas que sean elevadas a la Procuraduría de la Administración deben ser suscritas por el funcionario que va a aplicar la norma o seguir el procedimiento objeto de la consulta y no por funcionarios a cuyo cargo se encuentra la labor de asesoría dentro de la Institución y cuya opinión es requerida para la solución de la consulta por el artículo 346, numeral 6 del Código Judicial.

Atentamente,

Lic. Donatilo Ballesteros S.  
Procurador de la Administración

/sg

/sg