

INSEGURIDAD JURIDICA REGISTRAL

Msc. Jorge Jiménez Bolaños^()*

Abogado costarricense

(Recibido 17/04/08; aceptado 26/11/08)

(*) Profesor asociado. Universidad de Costa Rica.
Facultad de Derecho.
E-mail: jjbol@racsa.co.cr
Teléfono: 2207-4114

RESUMEN

El presente trabajo trata sobre el tema de la seguridad Jurídica Registral una de las funciones más importantes que por ley le incumbe al Registro Público de la propiedad de Bienes inmuebles. Y la suplantación del transmitente (propietario registral) en el traspaso de bienes inmuebles fenómeno que se está presentando con mucha frecuencia en nuestro país y que pone en entredicho la eficacia de los mecanismos de seguridad jurídica registral vigentes.

Palabras clave: Registro Público, inseguridad jurídica registral, traspaso de bienes inmuebles, suplantación del transmitente.

ABSTRACT

This paper deals with the issue of Juridical Recording safety which is one of the most important duties bestowed by Law upon the Real Estate Public Registry and with the issue of forgery of transferor (registered owner) in real estate transfer, which is a phenomenon that is occurring too often in our country, which questions the effectiveness of the current juridical recording safety devises.

Key words: Public Registry, juridical recording safety, real estate transfer, forgery of transferor.

SUMARIO

1. Introducción
2. Antecedentes
3. Derecho Registral Principios de Derecho Registral
4. Funciones del Registro Público en nuestra sociedad
 - 4-1. Tercero Registral
5. Fraude Registral
6. Conclusiones
7. Bibliografía

1. INTRODUCCIÓN

A través de este trabajo les presento a ustedes algunas reflexiones sobre un problema jurídico que se está dando actualmente en relación al traspaso de bienes inmuebles y su registración en el Registro Público.

Sucede que una de las prioridades que tiene el Registro Público es el de dar seguridad jurídica registral a las personas tanto físicas como jurídicas que tienen inscritos derechos reales en dicho registro, no obstante lo anterior se ha venido dando un fenómeno que consiste en que se están realizando traspasos de bienes inmuebles ante el Registro Público suplantando la identidad del propietario registral con claro perjuicio económico para él, que de la noche a la mañana se ve despojado de dicho bien.

Esta grave situación desnuda la realidad que presenta el Registro Público al no dar seguridad jurídica registral a los propietarios de bienes inmuebles.

El presente trabajo pues tratará de llamar la atención sobre la existencia del problema y por otra parte hacer hincapié en que el Registro Público no ha logrado crear mecanismos de seguridad registrales idóneos para evitar este tipo de estafa registral.

2. ANTECEDENTES

El traspaso de bienes inmuebles de una persona a otra, en nuestro país, se realiza a través de la donación, la permuta, por vía de sucesión *mortis causa*, adjudicación en remate; siendo la compraventa uno de los negocios jurídicos más utilizados.

Podemos definir el contrato de compraventa en los siguientes términos:

“...La compraventa se define como un contrato en cuya virtud se traspasa la propiedad de una cosa, a cambio de un precio que se estipula. La persona que verifica la enajenación del objeto se llama “vendedor”, aquella a la cual se traspasa la propiedad

del mismo se denomina “comprador” y la operación que entre ambos se realiza vista por sus dos aspectos transmitivo y adquisitivo-compraventa [...]⁽¹⁾

El contrato de compraventa es un contrato bilateral, consensual y oneroso. Es bilateral pues produce obligaciones recíprocas para ambas partes, consensual pues se forma y se perfecciona sólo con el consentimiento de las partes y oneroso dado que el adquirente llega a ser dueño del objeto a través de la entrega de un contravalor que debe entregar al transmitente. Con respecto a la transmisión de bienes inmuebles en nuestro ordenamiento jurídico se rige el concepto de que dicho traspaso se perfecciona entre transmitente y adquirente por medio del nudo consenso, es decir basta el consentimiento de las partes para que el traspaso se tenga como perfecto entre las partes contratantes, no siendo necesario la entrega material del bien para tener por perfecta la venta.

El artículo 1049 del Código Civil establece: La venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio [...]⁽²⁾

La jurisprudencia costarricense refiere sobre el particular lo siguiente:

“Mediante el contrato de compraventa una persona denominada vendedor, transmitente se obliga a transmitir a otra llamada comprador la propiedad de un bien corporal a cambio del pago de un precio determinado [...]”-

De conformidad con los artículos 1007, 1008 y 1049 del Código Civil y 422 del Código de Comercio, este contrato se perfecciona desde que hay acuerdo de cosa y precio. El contrato de compraventa por ser de carácter consensual se perfecciona con el solo consentimiento de las partes independientemente

(1) Alberto Brenes Córdoba. *Tratado de las Obligaciones*. Costa Rica. Editorial Juricentro 1998, p. 106.

(2) Evelyn Salas Murillo y Eduardo Barrantes Gamboa. *Código Civil de Costa Rica y jurisprudencia*. Costa Rica. Editorial Biblioteca Jurídica Dike, primera edición 2002, p. 791.

del otorgamiento de la escritura "(Sala de Casación número 63 de las 14:30 horas del 3 de agosto de 1951 y número 193 de las 15 horas del 18 de diciembre de 1974). Tanto la cosa como el precio que por ella se paga, deben estar determinados en el contrato, o ser al menos determinables mediante elementos objetivos estipulados en la contratación misma, pues de lo contrario la venta no nace válidamente a la vida jurídica o se trata de una figura distinta de la compraventa (artículos, 627, 630, 835, 1007, 1049 y 1056 del Código Civil y 442 del Código de Comercio y sentencias de Casación número 68 de las 10:10 horas del 16 de agosto de 1951 y número 116 de 16:45 horas del 20 de diciembre de 1966) [...].⁽³⁾

1.1. Transmisión de los bienes inmuebles en relación con los terceros que no han sido parte en el contrato. Efectos registrales

En el ordinal 480 del Código Civil se establece que:

"La propiedad de muebles e inmuebles se trasmite 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 [...].⁽⁴⁾

Este artículo aporta un elemento importante en cuanto a la transmisión de bienes inmuebles y se refiere a la existencia del Registro Público concretamente al Registro de Propiedad. El Registro de Propiedad juega un papel como veremos más adelante muy importante en cuanto a la transmisión de bienes inmuebles en nuestro país.

(3) Resolución número 000293-F-99 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, a las diez horas cinco minutos del veintiocho de mayo de mil novecientos noventa y nueve. Sentencia número 340 de las 14 horas 50 minutos del cinco de diciembre de 1990.

(4) Evelyn Salazar Murillo y Eduardo Barrantes Gamboa. *Op. cit.*, p. 349.

El artículo 459 del Código Civil por su parte refiere sobre los diferentes documentos que deben ser inscritos en dicho registro y menciona propiamente los títulos sobre el dominio de bienes inmuebles. Dicho artículo literalmente dice:

“... En el registro de propiedad se inscribirán:

1. Los títulos de dominio sobre inmuebles.
2. Aquellos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbres y cualesquiera otros derechos diversos del de hipoteca.

Los títulos en que se consigne el arrendamiento de inmuebles pueden o no inscribirse pero solo perjudicarán a tercero si se hubiera inscrito.[...]⁽⁵⁾

Por otra parte el artículo 455 del Código Civil expresa:

“Los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudicarán a tercero, sino desde la fecha de su presentación al registro. Se considerará como tercero aquel que no ha sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción.

No tendrá la calidad de tercero el anotante por crédito personal respecto de derechos reales nacidos en escritura pública con anterioridad a la anotación del decreto de embargo o de secuestro [...]⁽⁶⁾

Como pueden apreciar de las normas dichas, si bien en nuestro sistema jurídico la transmisión del derecho de propiedad se realiza a través del nudo consenso, para que dicho traspaso perjudique a terceros, es decir, a aquellos que no han sido parte en el contrato es necesario que el título de traspaso se haya presentado al Registro Público y se haya inscrito afectando a terceros a partir de la

(5) Evelyn Salazar Murillo y Eduardo Barrantes Gamboa. *Op cit.*, p. 320.

(6) Evelyn Salazar Murillo y Eduardo Barrantes Gamboa. *Op. cit.*, p. 320.

presentación del título. Esta regla es válida no solamente para los traspasos que se realizan a través del contrato de compraventa, sino que se aplica a todo acto jurídico o negocio jurídico en virtud del cual se traspasa un bien de un sujeto a otro, por ejemplo las donaciones, la sucesión *mortis causa*, la permuta para citar algunos.

Es interesante transcribir una resolución de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en la cual se hace mención de los diferentes sistemas que regulan la transmisión de derechos reales en diferentes países, esto con el fin de confrontarlos con nuestro sistema jurídico y apreciar sus diferencias:

“Existen diferentes fuentes de los derechos reales, las cuales están constituidas por los hechos idóneos autorizados por el ordenamiento jurídico para generar su nacimiento o constitución y su efecto inmediato será la unión personal al nuevo titular. Como el derecho real puede o no existir en un momento determinado, nacimiento, constitución o adquisición de este que son conceptos distintos. Por ello hay diferentes sistemas de adquisición de los derechos reales e igualmente distintos modos de adquisición. Los sistemas más conocidos son el Francés, seguido por Costa Rica, del nudo consenso, cuya exigencia para la transmisión de los derechos reales se concreta al consentimiento de las partes, sin exigirse la tradición, también está el sistema Alemán donde los derechos reales sobre muebles se adquieren por la simple tradición sin exigirse el contrato y en los inmuebles por la tradición y la inscripción registral y el sistema del título y modo de España donde se requiere acuerdo y entrega [...]”⁽⁷⁾

La transmisión de un bien inmueble se efectúa entre las partes cuando acuerdan cosa y precio. Sin embargo, para que tal negocio jurídico afecte a terceros que no han figurado en la contratación es decir no han sido partes en el negocio jurídico y tenga efecto *erga omnes*, es decir oponible ante cualquier hombre deberá inscribirse ante el Registro

(7) Resolución número: 000431-F-00 Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia San José a las quince horas cincuenta y cinco minutos del siete de junio del año dos mil.

Público de la Propiedad, siendo que la compraventa es un contrato que no necesariamente para su validez tiene que ser registrado en el Registro Público, como tal, tiene valor frente a las partes contratantes, no obstante la necesidad de su registración obedece al principio de seguridad jurídica en virtud del cual para que este contrato sea eficaz, también para terceras personas, dicho contrato, tiene que registrarse.

Para efectos de garantizar la seguridad jurídica en las transacciones jurídicas de bienes inmuebles se hace necesaria su registración en el Registro Público, como mencionamos, líneas atrás, especialmente, tratándose de la transmisión de bienes inmuebles.

Ahora bien como es que se da en la práctica dicha registración. Tenemos en primer lugar la existencia de un bien inmueble perteneciente a un sujeto el cual desea traspasarlo a otro sujeto que desea adquirirlo por lo que acuden a la oficina de un Notario Público para que este funcionario dotado de fe pública por la ley redacte y confeccione el documento y lo eleve a documento público a través de su función notarial. Sin embargo esta situación no se daba en la antigüedad por muchas razones, una de ellas era que las comunidades eran pequeñas y por ello el traspaso de un bien de un sujeto a otro era de conocimiento de todos.

“En el principio las primeras agrupaciones humanas no necesitaron de un Notario, lo reducido del grupo permitía que los actos fueran conocidos por todos. En los albores de la humanidad estas manifestaciones de voluntad eran conocidas por la comunidad, se realizaban a través de acuerdos que podían, aunque en forma incipiente producir consecuencias jurídicas. Cuando los grupos fueron mayores buscaron medios más evidentes de demostración de los acuerdos, los pregonaban en la puerta de la ciudad en la edad antigua o bien en el púlpito de la catedral en la edad media [...].⁽⁸⁾

Posteriormente los acuerdos se documentaron y en su redacción ya intervenían expertos que eran capaces de redactar e interpretar la voluntad de las partes. Aquí se inicia la profesión del Notario como aquel profesional que realiza una función notarial entendiendo por ésta

(8) Herman Mora Vargas. *Manual de Derecho Notarial*. La Función Notarial, Editorial Investigaciones Jurídicas S.A. 1999, p. 28.

la función de recibir e interpretar adecuadamente, las manifestaciones de voluntad de quienes acuden ante su ministerio, redactar documentos referidos a contratos y otorgarles el carácter de ser auténticos.

El artículo 34 del Código Notarial reza:

“Alcances de la Función Notarial Compete al Notario: a) Recibir, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico las manifestaciones de voluntad de quienes lo requieran en cumplimiento de disposiciones legales, estipulaciones contractuales o por otra causa lícita, para documentar, en forma fehaciente, hechos, actos o negocios jurídicos [...].⁽⁹⁾

Una vez que las partes visitan la oficina del notario público este redacta un documento en su protocolo. Pero que entendemos por protocolo, a continuación exponemos su concepto.

“Algunos sostienen que protocolo viene del latin *protocolum* y este a su vez del griego “*protokollon*” cuyo propio significado es de primera hoja encolada o engomada. Protocolo viene a ser el libro que utiliza el notario en virtud del cual guarda en éste a través de su transcripción la voluntad de las partes, conservando esa génesis del acto jurídico. Pues bien el notario transcribe en su protocolo la voluntad de las partes, transmitir un bien inmueble de un sujeto a otro. De este documento protocolizado el Notario extiende lo que se denomina testimonio que viene a ser una copia exacta de la matriz copiada es decir es una copia del documento original que firmaron las partes. Los testimonios son documentos públicos emanados por un oficial público, son documentos extraprotocolares reproducciones de los instrumentos públicos que tiene el propósito de desplazar efectos jurídicos. El Notario o Notarios que están autorizados de las escrituras matrices son los llamados a expedir los testimonios en cualquier momento [...].⁽¹⁰⁾

(9) *Código Notarial*. Editorial Investigaciones Jurídicas S.A. Preparado por Hermán Mora Vargas. Ley No. 7764.

(10) Hermán Mora Vargas. *Manual de Derecho Notarial*. Costa Rica. Editorial Investigaciones Jurídicas 1999, p. 240.

Una vez que el notario inserta en su protocolo el acuerdo de voluntades expide un testimonio de la escritura firmada por las partes, y este documento es presentado por el Notario Público ante el Registro Público para su inscripción y producción de efectos jurídicos ante terceros.

La tramitación registral de un documento se realiza a través de los siguientes pasos:

1.3. La Anotación

Se da cuando una vez expedido el testimonio por parte del notario y le son pagados los derechos de registro y en el caso del traspaso de bienes inmuebles el respectivo impuestos de traspaso, se presenta este documento al Registro Público a la sección denominada DIARIO del Registro de la Propiedad Inmueble, pues también existe una oficina de Recepción de Documentos para el Registro Público de Bienes Muebles registrables.

Una vez presentado el documento al Diario los funcionarios le asignan por medio de mecanismos tecnológicos e informáticos un número que se denomina asiento de presentación, en el cual se indica una hora y día de presentación. Esto tiene vital importancia legal y registral como veremos más adelante cuando estudiemos los principios que uniforman la inscripción de documentos en el Registro Público.

“Una vez que se le ha asignado la presentación al documento, éste se anota debidamente en el inmueble correspondiente, lo cual significa que se da publicidad a terceros de que ese inmueble existe pendiente de registración un instrumento. La anotación deja de existir cuando el documento se inscribe debidamente [...].⁽¹¹⁾

Todo documento que se presente al Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Registro Público de Bienes Muebles surte efectos respecto de terceros desde la fecha de su presentación, de tal manera que al anotarse el documento el derecho del anotante es oponible a terceros.

(11) Juan Carlos Rodríguez Cordero. *Contratos Privados Registrables*. Costa Rica. Editorial Editec Editores S.A., año V, 1991, p. 9.

1.4. La calificación

Una vez ingresado el documento al Registro Público el mismo es estudiado por los registradores con el objetivo de determinar si presentan defectos o no. El documento debe cumplir con requisitos de forma y de fondo para lograr su inscripción. El documento que tiene ante sí el registrador se presume válido y cierto dado que fue expedido por un notario público el cual se encuentra investido de fe pública. Ante esto el registrador no cuestiona si la firma puesta por las partes es verdadera o si en realidad las partes comparecieron ante el notario público a realizar el documento público, ello por cuanto el notario está dando fe de esa circunstancia, prerrogativa y competencia que es dada por el Código Notarial al notario público y conforma la esencia de su función.

El registrador valorará el documento, en el sentido de si cumple con requisitos formales y de fondo, por ejemplo si el nombre del compareciente y su identificación coinciden con el nombre registrado, el estado civil, domicilio, si realmente es la persona que en el registro aparece con derecho para otorgar el documento, si comparece a través de un apoderado verifica que la personería se encuentre vigente. Por el fondo analiza si el contrato se encuentra apegado a derecho y no viola ninguna disposición legal. Por ejemplo si un bien inmueble esta afecto a patrimonio familiar sólo lo puede transmitir el propietario pero con el consentimiento del cónyuge pero si no es así el registrador le pondría dicho defecto y el documento nunca podría inscribirse. Esta valoración que hace el registrador implica un análisis sobre la validez del documento, la existencia legal del objeto registrado y la capacidad de las partes para otorgar el documento.

Todo este análisis y valoración que se hace en esta etapa ayuda a determinar si hay o no un fraude en el traspaso de la propiedad.

Al final después de un análisis exhaustivo del documento si éste reúne los requisitos de forma y de fondo entonces el registrador procede a su inscripción.

1.5. Procedimiento de inscripción

Una vez que el documento se encuentra libre de defectos el registrador procede a digitarlo y con ayuda tecnológica procede a su inscripción en el Registro Público modificando los datos necesarios según el documento presentado. En el caso del traspaso de bienes

inmuebles se modifica todo lo relativo a la información del propietario su nombre, identificación, nacionalidad, domicilio, estado civil, etc. Los demás datos de la finca quedan iguales a no ser que en el documento de traspaso también se modificó alguna característica de éste como puede ser su cabida o su naturaleza.

1.6. Efectos de la inscripción

En relación a los efectos jurídicos de la inscripción de documentos existen tres sistemas; el constitutivo, el declarativo y el sustantivo. En el sistema constitutivo se da la constitución de derechos hasta que el documento logra su registración, de tal manera que para que quede constituido el derecho, deberá quedar inscrito el documento. En el sistema declarativo, que es el que sigue Costa Rica para los Bienes Inmuebles y Muebles, se llama así, por cuanto reconoce la preexistencia de los derechos reales, el derecho real se crea, se modifica o se extingue fuera del Registro Público. En el sistema sustantivo con la inscripción se opera el cambio sin que se requiera el acuerdo de transferencia una vez inscrito un bien inmueble se expide el certificado del título, este certificado es el documento que acredita la propiedad y para transferirla ésta se endosa el certificado.

Una vez inscrito en el Registro Público el documento afecta a terceros con todas las consecuencias que ello genera y en virtud del principio de publicidad registral quien consulte el Registro (lo cual puede hacer actualmente vía Internet a través de la dirección electrónica *WWW.registronacional.go.cr*) podrá tener la seguridad jurídica de que quien aparece como propietario de dicha finca es el legítimo propietario de la misma en virtud de la Fe Pública Registral.

“De acuerdo a este principio el titular de un derecho real no necesita de otra prueba para ser considerado como tal, basta la certificación del asiento, lo que significa que estos son verdaderos títulos de propiedad. Se puede presumir que lo que no aparezca en los asientos registrales, no existe en la realidad jurídica, disminuyendo así considerablemente las posibilidades de fraudes y engaños pues los efectos contra terceros comienzan desde el instante de la presentación del título al Registro Público [...].⁽¹²⁾

(12) Juan Carlos Rodríguez Cordero. *Op. cit.*, p. 10.

A partir de 1998, con la promulgación del Código de Notariado y algunas directrices dadas por la Dirección Nacional de Notariado, así como algunas reformas a la ley de inscripción de documentos en el Registro Público, se han dado algunas modificaciones en el trámite e inscripción de documentos públicos a partir de esa fecha. Todas estas modificaciones junto con otras ya existentes, buscan dar mayor seguridad jurídica al sistema jurídico de inscripción de documentos públicos para proteger tanto al propietario de bienes inmuebles como a terceros adquirentes de estos bienes.

Podemos señalar como modificaciones importantes las siguientes:

1. Uso de papel de seguridad. El papel de seguridad contiene código de barras y número de cédula del notario como número consecutivo y sello de agua impreso. Este papel identifica al Notario que realiza el documento, el cual solo es confeccionado por una empresa especializada y el notario debe de usarlo siempre en sus actuaciones protocolares y extraprotocolares.

2. Uso de boletas de seguridad. Estas boletas deben ser adheridas al testimonio que se presenta al Registro Público, si no se hace así el Registro no admite el documento para su estudio. Estas boletas tienen un número de serie. A cada notario se le entrega un grupo de boletas debidamente identificadas por este número de serie, de tal forma que el uso de la boleta también relaciona al Notario con el documento presentado. Es importante aclarar que en relación con este mecanismo de seguridad estaba vigente ya antes de 1998.

3. Sello blanco. Exigencia de un sello blanco del Notario Público de uso exclusivo para esta función según directrices de la Dirección Nacional de Notariado, el cual el notario debe utilizar cada vez que autoriza un documento, este sello imprime el nombre del notario, su condición de notario y su número de carné.

4. Exigencia de identificación de la persona que presenta el documento al Registro Público. Cada vez que se vaya a presentar un documento a la sección del diario del Registro Público, la persona que lo va a presentar debe identificarse poniendo su nombre y su firma en el documento y la fecha. Es necesario hacer la observación que la ley no obliga al Notario a presentar personalmente el documento al Registro Público, dado que esto lo puede hacer cualquier persona mayor de edad, puede ser asistente legal del notario o incluso alguna de las partes contratantes.

5. Poder Especial para realizar actos jurídico. Debe ser protocolizado (antes de 1998 se podía otorgar un poder especial en una simple hoja, sin embargo a partir de la promulgación de la ley No. 7764 publicada en la Gaceta número noventa y ocho Alcance 17 de 22 de mayo de 1998 el artículo 1256 se modificó, de tal forma que es necesario que el poder especial conste en escritura pública para poder realizar actos jurídicos que deben inscribirse en el Registro Público). Actualmente para realizar una compraventa de un bien inmueble a través de un apoderado especial, el poder debe estar debidamente confeccionado en escritura pública.

6. El Código de Notariado establece sanciones más fuertes a los notarios que causen grave perjuicio a las partes o a terceros en el desempeño de su función.

7. Los documentos que se presenten al Registro Público no pueden ir pegados con grapas sino con goma. Esto se dio sobre todo por el sistema computarizado que ha aplicado el Registro Público recientemente, ya que no se admite el uso de grapas, a la vez da cierta seguridad creemos tener un documento íntegro.

8. Los derechos de registro e impuesto de traspaso deben ser pagados inmediatamente y totalmente, vía entero bancario, a la hora de presentar el documento al Registro Público, sino se hace así el documento se le cancela la presentación y se tiene por no presentado.

9. Control cruzado en la información sobre identidad y estado civil de las personas entre el Registro Público y el Registro Civil.

3. DERECHO REGISTRAL. PRINCIPIOS DE DERECHO REGISTRAL

En una sociedad organizada y compleja como la nuestra en que día con día se realizan miles de negocios jurídicos a través de los cuales se da el traspaso de bienes inmuebles no es posible ni práctico dejar a la memoria de los interesados estos traspasos pues ello podría degenerar en un desorden de tal magnitud que en determinado periodo de tiempo no habría certeza ni seguridad jurídica acerca de cuáles son las propiedades de cada quien y cualquiera podría reclamar los bienes de otros.

Por ello se hace necesario y obligatorio que en relación a los bienes inmuebles se dé su debida registración en el Registro Público de

la Propiedad. Al darse la registración de un bien inmueble a favor de una persona esta aparecerá ante terceros como la legítima propietaria del bien inmueble con efectos *erga omnes* es decir efectos jurídicos que afectan a todos los miembros de la sociedad.

Además se garantizará a aquellos que deseen adquirir dicho bien inmueble de que quien les está vendiendo es realmente el propietario del bien. En otras palabras la simple entrega del bien por parte de su propietario no implica por ese hecho de una publicidad que afecte a terceros, tal y como se hacía en la antigüedad.

“Una de las funciones del Registro Público es dar publicidad entendiendo por esta como la acción de hacer pública una cosa “en este caso la existencia de un derecho, a través de los registros que pueden ser consultados. Considerando desde un punto de vista general, la publicidad de los derechos reales es ante todo una cuestión de seguridad en la operación sobre inmuebles”.⁽¹³⁾ El principal efecto derivado de la publicidad registral estriba en la seguridad jurídica que se les brinda a las personas que consultan el registro, previo a la realización de un negocio jurídico. Este principio de seguridad trasciende la esfera registral y se contempla como un valor fundamental de la sociedad. Así la seguridad es intrínseca a la naturaleza humana trasciende todos los ámbitos de su vida salud abrigo, bienestar alimentos...”.⁽¹⁴⁾

Para que el traspaso de un bien inmueble tenga publicidad no sólo a nivel registral sino en cuanto a toda la sociedad es requisito indispensable su inscripción en el Registro Público. El Registro Público se constituye como un medio de publicidad declarativo, para proteger mediante la inscripción registral a los terceros, dándole certeza y seguridad inmobiliaria en nuestro país.⁽¹⁵⁾

(13) Adán Alberto Campos citado por Luz Mery Rojas. *La publicidad registral previa como medio de protección contractual*. Tesis para optar por el título de Licenciado en Derecho. Costa Rica. Universidad de Costa Rica, 1996, p. 183.

(14) Luz Mery Rojas. *Op. cit.*, p. 185.

(15) Construcción conceptual a partir de Luz Mery Rojas. *Op. cit.*, pág. 110.

El Derecho Registral es el conjunto de principios y normas jurídicas que regulan la función del Registro Público.

“El derecho registral inmobiliario es una parte del Derecho registral que se refiere al conjunto de principios o normas destinadas a reglar la organización y funcionamiento de los organismos estatales encargados de receptor fundamentalmente los actos y documentos concernientes a los derechos reales o a los que afectan, relativos a los inmuebles, así como también las formas y resultado de tales registraciones y por último los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de ella.

Por su parte Villario los define como el conjunto de normas y principios que regulan la organización, el funcionamiento y los efectos de la publicidad registral en función de la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles.”⁽¹⁶⁾

“El derecho Inmobiliario registral como el conjunto de normas de derecho Civil que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión etc. de los derechos reales sobre fincas y las garantías de ciertos derechos personales o de crédito a través del registro de propiedad”.⁽¹⁷⁾

Existen en el Derecho Registral una serie de principios que regulan uniforman y dan vida a la función que realiza el Registro Público. A este como institución que le incumbe y tiene como una de sus funciones mas importantes la registración de los Traspasos de Bienes Inmuebles que se dan día con día en nuestro país, debe respetar y poner en práctica dichos principios.

(16) Atilio Américo Cornejo. *Derecho Registral*. Argentina Editorial Astrea 1994, p. 11.

(17) José Luis Lacruz Berdejo. *Derecho Inmobiliario Registral*. España. Editorial Dykinson, segunda edición 2003, p. 10.

Podemos indicar como los principios más importantes aplicados a la función del Registro Público los siguientes:

- 1.- Principio de fe pública registral.
- 2.- Principio de publicidad registral.
- 3.- Principio de seguridad jurídica.
- 4.- Principio de legalidad.
- 5.- Principio de rogación.
- 6.- Principio de tracto sucesivo.
- 7.- Principio de prioridad registral.
- 8.- Principio de especialidad.

Todos estos principios son la columna vertebral sobre la cual se basa toda la estructura jurídica que regula la inscripción de documentos públicos y las reglas jurídicas que deben seguirse para lograr su inscripción en el Registro Público y así poder tener el negocio jurídico que se plasma en el documento eficacia jurídica ante toda la sociedad logrando con ello lo que denominados como publicidad registral y por ende también seguridad jurídica registral.

4. FUNCIONES DEL REGISTRO PÚBLICO EN NUESTRA SOCIEDAD

La función del Registro Público de la Propiedad Inmueble es dar publicidad y seguridad acerca de la constitución, modificación y extinción de derechos sobre propiedad inmueble entre otras.

“Así, la finalidad primaria de la publicidad registral queda patente, la protección del tráfico, la agilización de las transacciones inmobiliarias, al suplir con la garantía que supone la consulta de un Registro Público, las complicadas indagaciones sobre la titularidad de los derechos que en otro caso, sería preciso practicar”.⁽¹⁸⁾

El artículo 1 de la ley de inscripción de documentos en el Registro Público señala “Artículo 1: El propósito del registro nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a

(18) José Luis Lacruz Berdejo. *Op. cit.*, p. 1.

terceros. Lo anterior se lograra mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos su objetivo es inscribirlos. Es de conveniencia pública simplificar y acelerar los trámites de recepción e inscripción de documentos, sin menoscabo de⁽¹⁹⁾ la seguridad registral.

Son contrarios al interés publico las disposiciones o los procedimientos que entorpezcan esos trámites o que, al ser aplicados ocasionen tal efecto.”⁽²⁰⁾

Por su parte el artículo 1 del reglamento del Registro Público número 26771-j nos dice: Artículo 1 Del registro: El Registro Público tiene bajo su competencia y a solicitud de parte la registración y la expedición de certificaciones acerca de la constitución, modificación, y extinción de derechos sobre propiedad inmueble, hipotecas comunes y de cédulas, sociedades mercantiles y civiles asociaciones civiles, poderes de personas físicas y concesiones de la zona marítima terrestre y Golfo de Papagayo, valiéndose para ello de técnicas de microfilm y cualquier otra tecnología moderna.”⁽²¹⁾

De igual manera el artículo 21 del reglamento señala: “El Registro de la propiedad inmueble se inscribirá todo lo relativo al título del dominio a los gravámenes, y afectaciones y cualquier otro derecho real o personal que afecten los bienes inmuebles allí inscritos”.⁽²²⁾

En el mismo sentido la Sala Primera de la Corte en sentencia dictada número 060-F-91 de las 15 horas del 24 de abril de 1991 sobre el particular dijo” [...] III. El Registro Público de la propiedad tiene como fin fundamental la inscripción, seguridad y publicidad

(19) José Luis Lacruz Berdejo. *Op. cit.*, p. 1.

(20) Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público. Artículo 1.

(21) Reglamento del Registro Público número 26771-j.

(22) Reglamento del Registro Público número 26771-j.

de los Derechos reales. Todo lo relativo al nacimiento, vicisitudes y extinción de estos además de ser trascendente para su titular, adquiere gran relevancia en cuanto a los terceros, quienes solo por la publicidad registral tiene acceso al conocimiento de la situación exacta de esos derechos, tanto en cuanto pueden confluír con otros derechos reales como respecto de las incidencias de los derechos personales sobre ellos”.⁽²³⁾

Sobre el mismo sentido y criterio pueden consultarse también de la misma Sala la resolución de número 53 dictada al ser las catorce horas treinta minutos del dos de julio de mil novecientos noventa y siete y resolución numero 000530-F-2000 dictada al ser las quince horas treinta minutos del diecinueve de junio del dos mil.

En forma ya específica el artículo 459 de nuestro Código Civil determina cuáles son los documentos que se inscriben en el Registro Público de Propiedad. Este artículo nos expresa lo siguiente:

“Artículo 459: Dominio y otros derechos. En el Registro de Propiedad se inscribirán:

1. Los títulos de dominio sobre inmuebles.
2. Aquellos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbres y cualesquiera otros derechos reales diversos del de hipoteca...”.⁽²⁴⁾

Según queda visto de la normativa expuesta y doctrina consultada que una de las funciones mas importantes cumple el Registro Público es la de registrar aquellos documentos en los cuales se traspasen bienes inmuebles de un sujeto a otro o de un titular registral a otro, y con ello dar publicidad y seguridad registral a dichos documentos.

Esta función debe cumplirla de la mejor forma, es decir eficiente y ágil y rápida pero sin perder el valor seguridad jurídica en las transacciones.

(23) En el mismo sentido la Sala Primera de la Corte en sentencia dictada número 060-F-91 de las 15 horas del 24 de abril de 1991.

(24) Evelyn Salas Murillo y Jaime Barrantes. *Op. cit.*, p. 329.

4.1. Tercero registral

Análisis del artículo 455 del Código Civil

El tema de tercero registral tiene íntima relación con el principio de publicidad registral una de las funciones del Registro Público. Esto por cuanto una vez inscrito en el Registro Público un traspaso de un bien inmueble, éste afectará a los terceros que no han sido parte en el acto o contrato según quedó visto de la lectura del artículo 455 del Código Civil el cual de seguido se transcribe:

“Los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación al Registro.

Se considerará como tercero aquél que no ha sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción.

No tendrá la calidad de tercero el anotante por crédito personal, respecto de derechos reales nacidos en escritura pública con anterioridad a la anotación del decreto de embargo o de secuestro.

Sin embargo, si la escritura pública fuera presentada al Registro después de tres meses de su otorgamiento y existiere ya una anotación de embargo, o de secuestro, éstas prevalecerán sobre aquella, a menos que la persona que derive su derecho de la escritura logre demostrar en juicio ordinario contra el anotante que su derecho es cierto y no simulado, juicio que deberá plantear dentro de los tres meses siguientes a la fecha de presentación de la escritura y respecto del cual regirán las disposiciones del artículo 978.

Al inscribirse las escrituras por derechos reales presentadas dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento, se prescindirá de las anotaciones o inscripciones de embargo de que se ha hecho mérito sin necesidad de gestión u recurso, o de resolución que así lo declare, y el registrador pondrá al

margen de los asientos de las referidas anotaciones o inscripciones, razón de haber quedado sin ningún valor ni efecto, en cuanto a los bienes o derechos respectivos, en virtud de lo dispuesto en este artículo. (Reformado por Ley 2928 de 5 de diciembre de 1961).⁽²⁵⁾

De la lectura y análisis de la norma de comentario, es preciso aclarar al lector que debemos entender por tercero registral que no es lo mismo desde ya lo decimos que el tercero civil que no ha sido parte en el acto o negocio jurídico que se trate, como se verá más adelante.

Para ello desarrollaremos a continuación los conceptos de tercero y de parte en la relación jurídica.

A continuación exponemos una sentencia interesante que dictó la Sala Constitucional sobre los alcances de la norma contenida en el artículo 455 del Código Civil y sobre la importancia que revista la seguridad registral en nuestro Ordenamiento Jurídico.

“I.- En esta acción de inconstitucionalidad se cuestionan las actuaciones del Juzgado Civil de San Carlos y del Tribunal Superior de esa localidad, realizadas dentro de una tercería excluyente de dominio planteada por el accionante, por entender que se interpretó inconstitucionalmente el artículo 455 del Código Civil y se falló en contra del accionante al amparo de tal interpretación... II. Alternativamente, la acción se dirige también contra el texto mismo del artículo 455 del Código Civil, según fue reformado por la Ley número 2928 del cinco de diciembre de mil novecientos sesenta y uno, pues a juicio del recurrente su contenido es contrario a los artículos 11, 39, 40, 41 y 45 de la Constitución Política. Importa destacar qué se pide a esta. Se debe confrontar con el Régimen Constitucional vigente la estructura de regulaciones establecida por el legislador en el artículo 455 del Código Civil, por lo que debe entonces quedar claramente establecido que

(25) Evelyn Salas Murillo y Jaime Barrantes. *Op. cit.*, p. 329.

esa es exclusivamente su tarea en este caso, mas no la de describir o precisar desde la perspectiva del Derecho Civil, los variados contenidos jurídicos incluidos en la norma jurídica en cuestión. Es importante tener esto en cuenta para obviar involucrarse en temas que son propios de la materia civil, e impedir que de alguna manera se pretenda dar rango constitucional a ciertos principios y nociones que son propios de esa especialidad, como por ejemplo el sistema de prelación entre derechos reales y personales y en general las llamadas registrales por el accionante.

III. De previo al análisis de la norma, es útil señalar que, antes de la reforma que se ataca, el texto del artículo 455 del Código Civil era el siguiente:

Artículo 455. Los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos, no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación en el Registro. Se considerará como tercero aquel que no ha sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción.

La Ley número 2928 del cinco de diciembre de mil novecientos sesenta y uno, le agregó a este texto, tres párrafos más, por lo que actualmente el texto vigente dice:

Artículo 455. Los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos, no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación en el Registro.

Se considerará como tercero aquel que no ha sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción.

No tendrá la calidad de tercero el anotante por crédito personal, respecto de derechos reales nacidos en escritura pública con anterioridad a la anotación del decreto de embargo o de secuestro.

Sin embargo, si la escritura pública fuera presentada al Registro después de tres meses de su otorgamiento

y existiere ya una anotación de embargo, o de secuestro, estas prevalecerán sobre aquella, a menos que la persona que deriva su derecho de la escritura logre demostrar en juicio ordinario contra el anotante que su derecho es cierto y no simulado, juicio que deberá plantear dentro de los tres meses siguientes a la fecha de presentación de la escritura, y respecto del cual regirán las disposiciones del artículo 978.

Al inscribirse las escrituras por derechos reales presentadas dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento, se prescindirá de las anotaciones o inscripciones de embargo de que se ha hecho mérito, sin necesidad de gestión u ocurso, o de resolución que así lo declare, y el registrador pondrá al margen de los asientos de las referidas anotaciones o inscripciones, razón de haber quedado sin ningún valor ni efecto, en cuanto a los bienes y derechos respectivos, en virtud de lo dispuesto por este artículo.

SOBRE EL VALOR JURÍDICO DE LAS 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 adquiere 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 regla 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⁽²⁶⁾

La Sala primera de la Corte Suprema en resolución dictada a las nueve horas cuarenta y cinco minutos del veintisiete de mayo de mil novecientos noventa y cuatro en relación a la norma citada indicó:

(26) Evelyn Salas Murillo y Jaime Barrantes. *Op. cit.*, p. 279.

“III. Obviamente el accionante acude, en sustento de su tesis, a la figura del tercero protegido por el registro. En relación textualmente expresa: “...Yo soy un tercero a como he dicho y define este artículo refiriéndose al 455 del Código Civil al rezar en su párrafo segundo así se considera como tercero aquel que no ha sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción, en tal sentido añade con respecto al documento de hipoteca que pretende se anule su inscripción soy un tercero que nunca figuré en el mismo...”. Al socaire de lo anterior según reclama no fueron observados en su favor, los principios de prioridad y de publicidad registral al inscribirse conjuntamente los documentos con lo cual se le ha irrogado graves perjuicios. Sentado lo expuesto es menester determinar si a la luz de las circunstancias particulares propias del caso sub-júdice califica el señor como tercero de merecedor del beneficio derivado de la fe pública registral. Sabido es de conformidad con los principios informadores del derecho registral que la buena fe del tercero se erige como requisito esencial para su protección. Tal idea (buena fe) dentro del contexto de comentario extraña una connotación registral. En primer término –de ahí arranca su particularidad– supone la existencia de una inexactitud registral, sea la disconformidad o infidelidad de los datos emanados del registro con respecto a la realidad jurídica. Pues bien la buena fe del tercero estriba en el desconocimiento de esa inexactitud o disparidad. En sentido positivo hablando ya no de desconocimiento o ignorancia podría enunciarse como el estado psicológico de quien confía en el registro. En virtud de ello no sabiendo que la afirmación registral es diferente a la realidad jurídica, actúa conforme a dicha información...”⁽²⁷⁾

(27) Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, resolución de las nueve horas, cuarenta y cinco minutos del nueve de mayo de mil novecientos noventa y cuatro.

Es importante traer a colación estas resoluciones judiciales precisamente por cuanto fija por un lado los alcances jurídicos producidos por la presentación de la escritura al Registro Público dentro de los tres meses de su otorgamiento, la posición jurídica del tercero que no ha sido parte en el negocio, además por cuanto refleja el cambio normativo que se dio con la reforma introducida en 1961 según mencionamos antes y algo muy importante y es que determina la necesidad de que el tercero registral haya obrado de buena fe según queda visto.

En virtud de lo anterior nos preguntamos entonces qué debemos entender por tercero registral según los alcances del artículo 455 del Código Civil.

Aunque el estudio del presente trabajo no lo es específicamente la figura jurídica del tercero registral, si es importante su estudio por la razón de que este tercero tendrá relación directa con el Registro Público y la protección jurídica que esta institución otorga.

“La doctrina comienza generalmente la explicación de la figura del tercero hipotecario o titular protegido por el registro comparándolo con la del llamado tercero civil que se deduce del artículo a cuyo tenor los contratos sólo producen efecto entre las partes que los otorgan y sus herederos. Son terceros entonces aquellos que no son parte, que no se vinculan en el contrato. Es asimismo parte en el contrato quien, sin haber concurrido a él ha heredado a quien lo celebró y al aceptar la herencia, ha sucedido tanto en los derechos como en las obligaciones de su causante [...]. Parte dice la S 15 de noviembre 1982 en el sentido contractual del término es únicamente aquella que otorga, celebra o concierta un contrato y por exclusión todos aquellos en quienes no concurra esa condición o la de ser heredero de algunos de los sujetos del contrato, tienen con relación al mismo la consideración de tercero [...]. El requisito del tercero para quien se acoge a la protección del registro, significa que ha adquirido unos bienes o derechos que reclama otro sujeto con el cual el no ha contratado. Se observa pues que el tercero es en estos casos:

- a) Un adquirente de bienes inmuebles o derechos reales sobre ellos.
- b) Ajeno a unos actos o contratos que determinan, condiciona o excluyen la titularidad de su transferente.⁽²⁸⁾

“El principio de inoponibilidad es aquel principio hipotecario en virtud del cual los títulos de dominio o de derechos reales no inscritos ni anotados en el registro, no afectan ni perjudican al Tercero que inscribió su derecho en el Registro.”⁽²⁹⁾

Una vez definido el tercero en general respecto a una relación jurídica podemos ocuparnos ya del concepto de tercero hipotecario que reúne una serie de notas o características que son las siguientes:

1. La ya vista, para el tercero en general es decir no ser parte en una relación jurídica.
2. Ser además parte en otra relación jurídica distinta de la obligación jurídica anterior.
3. Conexión de las dos relaciones jurídicas.
4. Que una de las dos relaciones jurídicas afecte a la otra.
5. Que ha de ser un titular registral, pero no necesariamente un adquirente o subadquirente”.⁽³⁰⁾

(28) José Luis Lacruz Berdejo. *Derecho Inmobiliario Registral*. Op. cit., p. 1.

(29) José Manuel García García. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Tomo II. Editorial Civitas S.A. Madrid, 1993, p. 29.

(30) José Manuel García García. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Editorial Civitas S.A. Madrid. 1993. Tomo II, p 36.

5. FRAUDE REGISTRAL

Para cualquier persona que haya leído todo lo anterior, y observe que la inscripción de un documento público en el Registro Público es una tarea compleja, llena de filtros de legalidad, para lograr una inscripción apegada a Derecho, le parecerá difícil concebir la idea de que se inscriba en el Registro Público un documento en virtud del cual se realice la suplantación del verdadero propietario (TRANSMITENTE) y en el cual se transfiera el bien de su propiedad a otro sujeto originando con ello, un despojo ilegal del bien inmueble al propietario legítimo.

Pareciera de acuerdo a todos los mecanismos de seguridad mencionados que son suficientes para que todos los propietarios de bienes inmuebles duerman tranquilos sabiendo que sus propiedades no corren peligro; sin embargo debemos indicar que ha ido en aumento el traspaso ilegal de propiedades a través de la suplantación física del transmitente con perjuicio para el propietario registral.

Esta problemática viene desde años atrás y ha tomando fuerza en los últimos años a partir aproximadamente desde el año 1998; basta leer los encabezados de los diarios nacionales y verificar la estadística en la Sección Especializada de Fraudes del Ministerio Público⁽³¹⁾ para palpar tal realidad.

(31) Entrevista de Carmen Madriz Varga Fiscal de la Unidad de Fraudes del Ministerio Público y estadística de 300 casos que actualmente están en investigación citada en Edgar Castrillo Brenes y otros Mecanismos Registrales vigentes a agosto del 2006 dentro del procesos de traspaso de bienes inmuebles que permiten la suplantación del transmitente. Tesis para optar por el postgrado de Maestría profesional en Derecho. Costa Rica. Universidad de las Ciencias y el Arte. Enero 2007, pág. 14. Ronald Moya Chacón “Nueve acusados por venta de propiedades, entre ellos tres abogados “En La nación sección El País San José, Costa Rica, 24 de mayo de 1996, Ronald Moya Chacón “50.000 millones en fraudes por propiedades” En: La Nación, sección El País, San José, Costa Rica, 3 de junio de 1996. Ronald Moya Chacón “Usan a ancianas en fraude con tierras” En: La Nación, sección el País, San José, Costa Rica, 4 de junio de 1996. Mónica Ángel Berger “Los pillos están en la calle” En: La Nación, sección Opinión, San José, Costa Rica, 8 de setiembre de 1999. Monserrat Solano Carboni “Sube fraude en el Registro” “Fiscalía de Estafas Tramitadas 300 denuncias “En: La Nación, sección nacionales, San José Costa Rica, 20 de mayo del 2001. Carlos Arguedas C. “Persiste Fraude de Propiedades” “Fiscalía recibe 20 denuncias al mes” Ministro

El fraude registral es un fenómeno que consiste en la presentación e inscripción en el Registro Público de documentos que a pesar de llenar todas las formalidades legales y cumplir con las seguridades que mencionamos antes son instrumentos irregulares e ilegales, esto en virtud de que no fueron otorgados por el propietario original por cuanto fue suplantada su identidad, de tal manera que una propiedad sale de las manos de su verdadero propietario hacia otra persona mediante la comisión de un ilícito penal.

De acuerdo con el estudio que hemos realizado, se ha venido perpetrando este tipo de fraude dentro del Registro Público, Sección de Bienes Inmuebles, el cual consiste en el despojo al propietario registral de su derecho de propiedad.

El fraude se realiza de diversas formas:

1. Mediante la suplantación de la identidad del propietario utilizando como instrumento u herramientas para ello la falsificación de su firma.
2. Falsificación de la cédula de identidad o identificación del propietario registral.
3. Falsificación de testimonios de escrituras públicas que se presentan ante el Registro Público.

señala a tres registradores y algunos notarios “ En: La Nación, sección Nacionales, San José, Costa Rica 12 de junio del 2002 Dagoberto Sibaja, Director del Registro Nacional “Registro Nacional NO Castiga” En La Nación, sección Opinión, San José, Costa Rica, 21 de enero 2003. Irene Vizcaíno “Fraudes de Notarios resultan imparables “Registro Civil y Nacional les achacan la responsabilidad” En: La Nación, sección Sucesos, San José, Costa Rica, 30 de enero de 2005, Rodolfo Martín “Escandaloso Fraude con Bienes”. Inicialmente 14 personas han sido estafadas y el perjuicio es de 2500 millones. En Al Día, sección suceso el 27 de octubre de 2005. Paola Hernández Chavarría “Detienen Sospechosos de Fraude con propiedades “En Diario Extra, sección Sucesos, San José, Costa Rica, 24 de noviembre de 2001, diciembre de 2005 citadas en Edgar Castrillo Brenes y otros Mecanismos Registrales vigentes a agosto del 2006 dentro del proceso de traspaso de bienes inmuebles que permiten la suplantación del transmitente, tesis para optar por el postgrado de Maestría profesional en Derecho, Costa Rica, Universidad de las Ciencias y el Arte. Enero 2007, pág. 14.

4. Utilización de poderes especiales falsos.
5. Utilización de boletas de seguridad y papel de seguridad que se le han extraviado a un notario.
6. Imposición de hipotecas sobre el bien falsificando la firma o identificación del propietario.

Muchas veces participan notarios en la realización del Fraude Registral.

Podríamos afirmar que este fenómeno ha ido burlando todas las seguridades registrales mencionadas, de forma tal que para los funcionarios del Registro Público, esta situación es conocida no como fraude registral sino como fraude notarial, dado que por lo general la suplantación del transmitente, se lleva a cabo mediante la usurpación vía instrumental de su identidad y para ello puede hacerse uso de la cédula de identidad del impostor, la cual se modifica para que su fotografía coincida con los datos del ofendido por lo que éste resulta un medio bastante efectivo para lograr el despojo registral, complementado ello mediante el uso de poderes especiales los que no se inscriben y también son falsificados de forma tal que ello da como consecuencia, una gran cantidad de estos fraudes en donde se encuentra por lo general involucrado un notario. Éste es el que se encarga de redactar o presentar poderes especiales, mismos que en muchos de los casos se otorgan sin la existencia de matriz alguna, con el argumento de algunos notarios de que simplemente prestaron su protocolo, resultando en consecuencia, de muy difícil demostración el dolo con que actúa, de forma tal que las sanciones establecidas para este tipo de actuaciones, son tenues sin que ello implique una suspensión en vía administrativa de manera definitiva.

En todos estos traspasos ilegítimos el medio más común para ejecutarlos ha sido la compraventa, sea en su modalidad de pura y simple o bien, aquella que se efectúa mediante apoderado, donde un tercero grava el bien y luego este sale a remate. Todo ello implica una gran cantidad de denuncias ante los tribunales de justicia.

A pesar de que de 1998 a la fecha, se han venido gestando reformas importantes en las leyes ya mencionadas antes, se ha agravado más el problema,⁽³²⁾ sin que se pueda resolver de forma definitiva el

(32) Entrevista realizada a la Licenciada Fabiola Varela Mata. Asistente Legal de la Ministra de Seguridad Pública, San José, 13 de diciembre de 2005. Entrevista al señor Dagoberto Sibaja, Director del Registro Nacional, San

traspaso mediante la suplantación del transmitente lo que ha significado un perjuicio hacia estos, quienes de la noche a la mañana han perdido su patrimonio, lo que ha generado no sólo pérdidas millonarias en beneficios de aquellos quienes han urdido este tipo de fraudes sino que ha ocasionado la saturación de los Tribunales de Justicia, merced a las denuncias de quienes han sido despojados de sus propiedades y que han debido accionar intentando con ello rescatar las mismas. Sobre el particular huelga decir, que este problema se acrecienta aún más para el afectado cuando dependiendo en que la víctima accione en la vía civil o penal obtendrá un resultado diverso como se puede inferir de las resoluciones de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia⁽³³⁾ y de la Sala Casación Penal⁽³⁴⁾ de las nueve horas, treinta minutos del tres de abril de mil novecientos noventa y ocho.

José, 13 de diciembre de 2005. Edgar Castrillo Brenes y otros Mecanismos Registrales vigentes a agosto del 2006 dentro del procesos de traspaso de bienes inmuebles que permiten la suplantación del transmitente. Tesis para optar por el postgrado de Maestría profesional en Derecho. Costa Rica. Universidad de las Ciencias y el Arte, Enero 2007, pág. 14.

- (33) "...Resolución 000530-F-2000 de las quince horas, treinta minutos del diecinueve de julio del dos mil. VI. No obstante lo anterior a efecto de resolver sobre las pretensiones de la actora no basta lo hasta aquí dicho. Debe considerarse que los codemandados y acreedores, hipotecarios, desconocían que la finca dada en garantía se encontraba afectada al régimen de gananciales. Al constituirse las hipotecas registralmente, el inmueble se encontraba a nombre del codemandado... y cuando este compareció a constituir los gravámenes manifestó expresamente y así se consignó en las escrituras que su estado civil era "Casado una vez, además el proceso sucesorio se abrió hasta después de constituidas las hipotecas. Consecuentemente los codemandados... y...actuaron de buena fe por lo que no pueden verse perjudicados en sus derechos. Resulta aquí aplicable en lo que a ellos respecta el principio protector al adquirente *a non dominio* que consagra el artículo 456 del Código Civil conforme al cual "...Los actos y contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el registro aparezca como un derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero aunque después se anule o resuelva el derecho de otorgante..." no existe prueba alguna que desacredite la buena fe de los acreedores codemandados. Todo lo contrario, es claro que ellos desconocían que se trataba de un bien ganancial y siempre creyeron con toda razón que el señor... estaba en total posibilidad legal de gravar ese inmueble. Diferente hubiere sido si él, al otorgar las escrituras hubiese dicho que era viudo pues ello hubiera alertado a los acreedores codemandados..."

Lo cierto es que a pesar de toda la institucionalidad jurídica que tiene el Registro Público y de la enorme responsabilidad que tiene la institución ante la sociedad de ser garante de la seguridad jurídica registral que no es ni mas ni menos que de la seguridad jurídica o certeza que todos los ciudadanos debemos tener en cuanto a la protección jurídica de nuestras propiedades ante terceras personas, el Registro Público no ha implementado hasta ahora medidas urgentes para resolver el problema de la grave inseguridad jurídica registral que estamos viviendo. Desde esa óptica así como están las cosas el Registro Público en lugar de ser garante de la seguridad Jurídica tal y como lo señala su ley de constitución es al contrario un mecanismo del que se están valiendo los delincuentes para realizar estafas registrales millonarias en claro perjuicio para los ciudadanos honestos, sirva el presente artículo para llamar la atención sobre un problema tan grave que nos aqueja y que tan poco se ha hecho para solucionarlo.

Considero que el Registro Público debe de inmediato crear nuevos mecanismos de seguridad Registral que den seguridad jurídica registral protegiendo al propietario registral de eventuales suplantaciones que vulneren su derecho de propiedad. Proponemos para tal efecto algunas sugerencias que acotamos de seguido:

1. Poner en práctica el uso de la firma digital o la huella digital encriptada del transmitente insertada en el documento de traspaso.
2. La utilización de Internet para informar a los propietarios sobre los cambios registrales de su propiedad en su correo electrónico.
3. Promover un cambio en el sistema registral que nos rige para establecer la necesidad de expedición por parte del Registro

(34) Sala Tercera, resolución de las nueve horas treinta minutos, del tres de abril de mil novecientos noventa y ocho. "...A juicio de esta Sala la importancia de la publicidad registral y sus principios no pueden prevalecer sobre el derecho de la primera víctima el legítimo propietario originariamente despojado en forma fraudulenta de mantener la titularidad plena sobre sus bienes o en todo caso el derecho a ser restituido en el goce de los mismos. Los incumplimientos, vicios, errores o defectos en los bienes adquiridos dentro del tráfico comercial encuentran terreno de regulación en el Código Civil y en lo que a su materia toca... Pero cuando una negociación surge, se modifica o se estructura sobre la base de falsedades documentales, es el derecho penal al que le compete declarar la existencia del hecho su responsable y determinar las consecuencias jurídicas que conlleva...".

Público y cuando el traspaso se inscriba de un certificado de propiedad, el cual deberá el propietario presentarlo cuando quiera transmitir su bien a otra persona o quiera gravarlo.

4. Obligación de los notarios de presentar personalmente los documentos otorgados ante ellos, en el Registro Público y no a través de terceros.

Lo cierto de todo es la necesidad urgente e inmediata que tienen el Registro Público y sus jerarcas de crear mecanismos seguros que resuelvan el problema lo cual hasta ahora lo que tenemos es inseguridad jurídica registral.

6. CONCLUSIONES

A pesar de que en cuanto a la adquisición de derechos reales en nuestro sistema jurídico se establece el nudo consenso entre las partes como principio rector, ante terceros y sobre todo ante terceros registrales es necesario la inscripción de los documentos públicos ante el Registro Público para que dicho acto jurídico produzca efectos jurídicos con eficacia ante terceros.

El Registro Público es creado y tiene su razón en la necesidad de establecer la seguridad jurídica registral en el entendido de que cualquier cambio modificación o transformación de derechos reales se llevara a cabo a través de su registración el cual afectará a terceros desde su presentación ante el Registro. Entendiéndose que la información que da el Registro Público es fidedigna y tiene fe pública.

No obstante lo anterior se da en la actualidad una situación grave que consiste en el hecho de que se están registrando ante el Registro Público traspasos de bienes inmuebles en los cuales se realiza la suplantación de identidad del propietario registral lo cual se hace a veces a través de la cooperación de notarios y otras veces se realiza con engaño al notario sobre la identidad del transmitente.

Este fenómeno perjudica profundamente a los propietarios quienes son despojados injustamente de sus bienes sin haber ellos dado su consentimiento ni haber firmado la escritura de traspaso.

A pesar de que la principal obligación del Registro Público es dar seguridad jurídica registral, dicha obligación no la está cumpliendo el Registro Público a cabalidad y al contrario actúa con negligencia al no

promover cambios inmediatos en la registración de bienes inmuebles ni crear mecanismos de seguridad registral que protejan la identidad de los propietarios transmitentes.

A continuación sugiero algunas medidas que se pueden poner en práctica para paliar un poco los efectos perniciosos que conlleva la suplantación del transmitente en traspaso de bienes inmuebles.

1. Poner en práctica el uso de la firma digital o la huella digital encriptada del transmitente insertada en el documento de traspaso.
2. La utilización de Internet para informar a los propietarios sobre los cambios registrales de su propiedad en su correo electrónico.
3. Promover un cambio en el sistema registral que nos rige para establecer la necesidad de expedición por parte del Registro Público y cuando el traspaso se inscriba de un certificado de propiedad, el cual deberá el propietario presentarlo cuando quiera transmitir su bien a otra persona o quiera gravarlo.
4. Obligación de los notarios de presentar personalmente los documentos otorgados ante ellos, en el Registro Público y no a través de terceros.

Lo cierto de todo es la necesidad urgente e inmediata que tienen el Registro Público y sus jerarcas de crear mecanismos seguros que resuelvan el problema lo cual hasta ahora lo que tenemos es inseguridad jurídica registral.

BIBLIOGRAFIA

- ARIAS MORA, Kristy y CÓRDOBA BALODANO, Fernando. *Las funciones modificadora y certificadora de la base de datos del Registro Público de la Propiedad Inmueble como garantía de cumplimiento de los principios de publicidad y fe pública registral*. Tesis de Grado, Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. Mayo 2003.
- BARRANTES ECHAVARRÍA, Rodrigo. *Un camino al conocimiento: Un Enfoque Cuantitativo y Cualitativo*. Costa Rica. Editorial EUNED. Año 2004.
- BRENES CÓRDOBA, Alberto. *Tratado de los Bienes*. Editorial Juriscentro. Séptima Edición. San José, Costa Rica, 2001.
- BRENES CÓRDOBA, Alberto. *Tratado de las Obligaciones*. Costa Rica. Editorial Juricentro. Año 1998.
- BRENES CÓRDOBA, Alberto. *Tratado de los Contratos*. Editorial Juricentro. Costa Rica, Año 1985.
- CORNEJO, Américo Atilio. *Derecho Registral*. Editorial Astrea. Buenos Aires, 1994.
- Cossio Alfonso de. *Instituciones de Derecho Civil*. España, Editorial Alianza. Año 1975.
- Diccionario Jurídico Espasa*. Fundación Tomás Moro. Madrid, 1993. España.
- DÍEZ-PICAZO, Luis. *Sistema de Derecho Civil*. Editorial Tecnos. Cuarta Edición. Volumen primero. Madrid, 1982.
- DÍEZ-PICAZO, Luis. *Sistema de Derecho Civil*. Editorial Tecnos. Volumen tercero. Madrid, 1977.
- GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Tomo 2. Editorial Civitas. Madrid, 1993.
- GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Tomo 1. Editorial Civitas. Madrid, 1988.
- LACRUZ BERDEJO, José Luis. *Elementos de Derecho Civil III bis*. Derecho Inmobiliario Registral. Segunda Edición. Dykinson. Madrid, 2003.
- LACRUZ BERDEJO, José Luis. *Elementos de Derecho Civil III*. Derechos Reales. Volumen Primero. Segunda Edición. Dykinson. Madrid, 2003.

- LÓPEZ CASALS, Yury. *Compendio de Jurisprudencia Civil*. Editorial Investigaciones Jurídicas S.A. San José, 2001.
- MORA VARGAS, Hermán. *Manual de Derecho Notarial*. Costa Rica. Editorial Investigaciones Jurídicas, 1999.
- MORA VARGAS, Hermán. *Código Notarial*. Costa Rica. Editorial Investigaciones Jurídicas. San José, 2000.
- PALACIOS ECHEVERRÍA, Iván. *Manual de Derecho Registral*. Editorial Investigaciones Jurídicas S.A., San José, 1994.
- DURÁN ABARCA, Adolfo. *La seguridad jurídica en el sistema de inscripción de la propiedad automotor en Costa Rica*. Revista del Registro Nacional. Materia Registral. Año 2, Número 2.
- RODRÍGUEZ CORDERO, Juan Carlos y Dagoberto Sibaja. *Contratos Privados Registrables*. Costa Rica, Editorial Editec Editores S.A. San José, Año V, 1995.
- ROJAS ROJAS, Luz Mery. *La publicidad registral previa como medio de protección contractual*. Tesis para Optar por el título de Licenciatura en Derecho, Facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica, 1996.
- SÁNCHEZ BOZA, LIGIA ROXANA. *Inexactitud Registral. Antología de la Universidad Interamericana de Costa Rica*. Centro Interamericano de Postgrados. Especialidad en Derecho Notarial y Registral.
- SALAS BARRANTES, Evelyn. *Código Civil de Costa Rica y Jurisprudencia*, Editorial Biblioteca Jurídica Dike. Primera Edición, San José, 2002.
- SANDÍ, Guillermo. *Autenticidad de los documentos que se presentan e inscriben en el Registro Público de la Propiedad Inmueble*. Revista del Registro Nacional Número 1, año 2.
- VALLES MARTÍNEZ, Miguel S. *Técnicas Cualitativas de Investigación, Reflexión Metodológica y Práctica Profesional*. España, Editorial Síntesis S.A., Madrid, 2000.
- VARGAS ALVARADO, Eduardo. *Medicina Legal*. Tercera Edición. Lehmann Editores, Costa Rica.