



Revista de Ciencias Jurídicas N° 121 (67-106) enero-abril 2010

## **¿QUIÉN PUEDE RESPONDER CIVILMENTE ANTE EL FRAUDE INMOBILIARIO?**

*Msc. Jorge Jiménez Bolaños<sup>(\*)</sup>*

(Recibido 11/03/09; aceptado 23/11/09)

---

(\*) Vicedecano. Profesor asociado. Facultad de Derecho. Universidad de Costa Rica.

e-mail: [jjimenez@gmail.com](mailto:jjimenez@gmail.com); [jjbol@racsa.co.cr](mailto:jjbol@racsa.co.cr)

Teléfono 2207-4114.



JIMÉNEZ BOLAÑOS: ¿Quién puede responder civilmente...?

## RESUMEN

El presente trabajo trata sobre el fraude inmobiliario. Concretamente sobre la situación perjudicial en la cual un sujeto se ve despojado de un bien inmueble de su propiedad que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público a su nombre, sin haber tenido la intención de traspasar dicho bien a ninguna persona, siendo suplantada su identidad en el otorgamiento de la escritura de traspaso realizada ante notario público.

El fraude inmobiliario se realiza con mucha frecuencia en nuestro país a pesar de la existencia de innumerables filtros legales establecidos por la ley en relación a la inscripción de dichos traspasos.

Trataremos de enfocarnos en determinar a nuestro juicio bajo valoraciones de estimativa jurídica sobre quién en último caso debe recaer la responsabilidad civil de reparar el daño sufrido por el propietario que se ve despojado de su inmueble. Antes, sin embargo, debemos precisar ciertos conceptos.

**Palabras claves:** Fraude inmobiliario, traspaso ilegal de bienes, propietario, tercer adquirente, buena fe, responsabilidad civil.

## ABSTRACT

This paper deals with real estate fraud, specifically with the detrimental situation where someone is dispossessed from a duly owned and duly registered real estate by a non-intended transfer of such property to someone else by means of an identity theft in a transfer deed by a notary public.

The real estate fraud is very frequent in our country despite the existing legal filters provided by law for registering real estate transfers.

We will focus on determining whom, based in our opinion arising from juridical evaluation, should be held civil liable to repair the damages suffered by the owner dispossessed of his property. This article first clarifies some concepts.

**Key words:** Real estate fraud, illegal transfer of real estate, owner, third-party acquirer, good faith, civil liability.

## **SUMARIO**

- 1) Bienes inmuebles
- 2) Regulación en nuestro Código Civil
- 3) Derecho real
- 4) Traspaso de bienes inmuebles
- 5) Funciones del Registro Público en nuestra sociedad
- 6) Derecho Registral
  - a) Principios de Derecho Registral
- 7) Conceptos de Derecho Registral
- 8) Fraude inmobiliario
- 9) ¿Quién debe responder civilmente ante el fraude inmobiliario?

Conclusiones

Bibliografía



## 1) BIENES INMUEBLES

Entendemos por bien las cosas que producen bienestar, que acarrearán felicidad, pues tal es el significado del término latín *beare*, de donde aquella voz se deriva. De allí la explicación que acerca de ella formuló el jurisconsulto Ulpiano: *Bona ex eo dicuntur quod beant, hoc est, beatus, faciunt*, o sea: llámanse bienes las cosas provechosas, es decir, que hacen feliz a la persona.<sup>(1)</sup>

Nos interesa de seguido desarrollar el concepto jurídico de lo que en doctrina y legislación se conoce como bien inmueble.

Las cosas se consideran inmuebles por su naturaleza o por disposición de la ley.

Debido a sus condiciones de fijeza y estabilidad absolutas, nada más que el suelo debería considerarse inmueble por su naturaleza. Sin embargo, a causa de su unión con el suelo o por conceptualizarse como partes accesorias a este, pueden calificarse también como tales: las construcciones que se hagan en él, exterior o interiormente; las plantas que estén adheridas a la tierra, y los frutos pendientes de las mismas plantas. De este modo, los edificios, caminos, puentes, túneles, canales, ferrocarriles y estanques son inmuebles por su naturaleza.

Los ferrocarriles se consideran inmuebles porque lo que propiamente los constituye es la vía férrea, junto con sus puentes, estaciones y talleres, que es la cosa principal, no los vagones y máquinas que los arrastran, los cuales vienen a ser simples accesorios.

Por disposición de la ley, se conceptúan como inmuebles todas las cosas adheridas a la tierra o unidas a los edificios y construcciones de una manera fija y permanente, y los derechos reales sobre inmuebles.

El motivo de considerar inmuebles los objetos unidos o adheridos de que se ha hablado, consiste en la circunstancia de que, debido al hecho de la incorporación, la suerte del mueble y la del inmueble llegan a identificarse de tal manera que ambas cosas constituyen un todo destinado a permanecer así, prevaleciendo la condición del inmueble por ser esta cosa principal.

---

(1) Alberto Brenes Córdoba. *Tratado de los Bienes*. Costa Rica: Editorial Juricentro, 2001, p. 27.

JIMÉNEZ BOLAÑOS: ¿Quién puede responder civilmente...?

Pero el objeto, una vez separado de la cosa a que estaba adherido, recobra su condición de mueble. Con todo, si la separación es únicamente pasajera por tratarse de reparaciones que deben hacerse en un edificio, en el intervalo los objetos no pierden la calidad de inmuebles, conforme al parecer general basado en la doctrina romana.

Debe observarse que no basta el hecho material de fijar un objeto en el suelo para tenerlo como inmueble. Es preciso tomar en cuenta su naturaleza y la mira con que se puso allí; porque si es una construcción provisional o colocada con fines precarios, el objeto u objetos conservan su condición de muebles. Así sucede con los circos ambulantes, las tiendas de campaña, andamios o tablados y barracas, que se ponen en las plazas o por otra causa transitoria.

Aun las almácigas y las plantaciones de carácter inestable, como las que hacen floricultores y hortelanos para el comercio de las flores, frutas y plantas, se consideran muebles si son hechas en terreno ajeno, en relación con el plantador y el propietario del suelo, cuando aquel, conforme a su título, está facultado para la explotación del fundo en esa forma; de suerte, pues, que obra dentro de su derecho si, al desocuparlo, arranca su plantación y se la lleva.<sup>(2)</sup>

En las disposiciones generales, encontramos una clasificación de los bienes inmuebles en dos grupos: los que son por naturaleza y los que son por disposición de la ley. Así, en el artículo 254 del Código Civil se afirma que pertenecen a la primera categoría: las tierras, los edificios y demás construcciones que se hagan en la tierra; las plantas, mientras estén unidas a la tierra, y los frutos pendientes de las mismas plantas. En cambio, la segunda categoría comprende todo lo que está adherido a la tierra o unido a los edificios y construcciones de una manera fija y permanente. También se incluye en esta segunda categoría a las servidumbres y demás derechos reales sobre inmuebles; esta inclusión ofrece algunos interrogantes, por cuanto se trata de situaciones jurídicas (efectos jurídicos) y no de objetos. Con esta bipartición, se presenta una falta de correspondencia entre el dato jurídico y la realidad.

En doctrina se habla de otra categoría: los inmuebles por destino, que son aquellas cosas que, siendo muebles por naturaleza, han sido

---

(2) Alberto Brenes Córdoba. *Tratado de los Bienes*. Op. cit., p. 30.

establemente destinadas al servicio de un fundo; es necesaria una destinación actual (y no solo intencional) y duradera.<sup>(3)</sup>

De seguido expondremos la definición conceptual aportada por juristas extranjeros sobre lo que se entiende como bien inmueble desde la óptica de su derecho.

Los inmuebles serían aquellos que no pueden trasladarse de un lugar a otro; la fijeza es lo que les daría dicho carácter. Este concepto es el que se deriva de su constitución física o corporal, pero no ha sido el fundamental, no lo fue en el derecho antiguo ni se presenta en la actualidad como base exclusiva para la clasificación.

En el derecho moderno, los bienes son inmuebles no solo por su naturaleza, sino también por su destino o por el objeto al cual se aplican; esto quiere decir que no se toma exclusivamente como criterio la fijeza o imposibilidad de traslación de la cosa de un lugar a otro, para derivar de ahí el carácter inmueble de un bien. Ese carácter se fija, más bien, sea por la naturaleza o por el objeto al cual se aplique. De esa suerte, se distinguen tres categorías de inmuebles:

- I. Inmuebles por naturaleza
- II. Inmuebles por destino
- II. Inmuebles por el objeto al cual se aplican<sup>(4)</sup>

El carácter finalista de la distinción se explica porque el orden jurídico adopta dos procedimientos típicos en orden a la disciplina de las cosas muebles e inmuebles. El ordenamiento completo de las cosas inmuebles se presenta rígido, con una enérgica y rigurosa afirmación del derecho del propietario, en defensa del cual sacrifica la posibilidad de una fácil circulación de los bienes. Y la distinción tiene inmediatos reflejos en orden a la forma de transferencia, al modo con que se constituyen sobre las cosas derechos de garantías reales, y a la diversa tutela acordada a la posesión de buena fe, con las correspondientes consecuencias en orden a la circulación de los bienes.

---

(3) Víctor Pérez Vargas. *Derecho Privado*. Costa Rica: Litografía e imprenta LIL, S.A., tercera edición, 1994, p. 145.

(4) Rafael Rojina Villegas. *Compendio de Derecho Civil*. México: Editorial Porrúa. S.A. 1977, pp. 70 y 71.

JIMÉNEZ BOLAÑOS: ¿Quién puede responder civilmente...?

El Código Civil español, en su artículo 334, se ocupa de enumerar los bienes inmuebles, sin definirlos ni clasificarlos. En cambio, el artículo 335 da un concepto de los bienes muebles e indica que “son los que se pueden transportar de un punto a otro, sin menoscabo de la cosa inmueble a que estuvieren unidos; por lo que a “contrario sensu”, serán inmuebles los que no puedan trasladarse de un punto a otro sin menoscabo [...].

Según Ferrara, son inmuebles por naturaleza “el suelo y todo lo que está incorporado a él orgánica o artificialmente. Por tanto el terreno, con todo lo que forma parte integrante de él, bajo o sobre la superficie: minas, manantiales plantas, construcciones [...].

Son inmuebles por destino aquellas cosas que siendo muebles por naturaleza, están al servicio permanente de un fundo o son ajenas a él, como pertenencias. Esta inmovilización es una consecuencia legal de la intención del propietario, que puede manifestarse de dos modos: o poniendo las cosas efectivamente al servicio de un fundo para su cultivo, o al de un establecimiento agrícola o industrial para ejercer una industria o comercio (destino agrícola, industrial, o mercantil), o bien uniéndolas a un edificio o a un fundo mediante una conjunción física (destino suntuario) [...].

Inmuebles por determinación de la ley son los derechos inmobiliarios, que aunque no son muebles ni inmuebles, porque tal cualidad presupone la materialidad del objeto, se asimilan por analogía a la naturaleza de los bienes sobre los que recaen.<sup>(5)</sup>

## 2) REGULACIÓN EN NUESTRO CÓDIGO CIVIL

Después de analizar el concepto de bien inmueble desde un punto de vista doctrinal, exponemos de seguido como se da en nuestro Código Civil el tratamiento jurídico de los bienes inmuebles.

Nuestro Código Civil, en sus artículos 253, 254 y 255 señala cuándo estamos ante un bien inmueble y cuándo ante un bien mueble. El artículo 254 de dicho cuerpo legal reza:

---

(5) Francisco Bonet Ramón. *Compendio de Derecho Civil*. España: Revista de Derecho Privado. Tomo I. 1959, p. 564.

Revista de Ciencias Jurídicas N° 121 (67-106) enero-abril 2010

Son inmuebles por naturaleza:

- 1- Las tierras, los edificios y demás construcciones que se hagan en la tierra.
- 2- Las plantas mientras estén unidas a la tierra y los frutos pendientes de las mismas plantas.

El artículo 255 indica los bienes que son inmuebles por disposición de la ley:

- 1- Todo lo que está adherido a la tierra o unido a los edificios y construcciones de una manera fija y permanente.
- 2- Las servidumbres y demás derechos reales sobre inmuebles.

Por otra parte, nuestro Código Civil, a través de la exclusión en el artículo 256, define qué debemos entender por bienes muebles, al señalar: “Todas las cosas o derechos no comprendidos en los artículos anteriores son muebles.”<sup>(6)</sup>

### 3) DERECHO REAL

Es relevante aclarar que, cuando se da un intercambio de bienes inmuebles entre dos sujetos, independientemente de la causa jurídica de atribución patrimonial, hablemos de testamento, donación, permuta, compraventa, etc., tendremos la adquisición de parte de estos derechos reales sobre dichos bienes. Pero, ¿qué entendemos por derecho real? En general, el derecho real se ha conceptualizado como el derecho que se tiene sobre una cosa, derecho que el titular puede ejercer con exclusión del resto de la sociedad, es decir, *erga omnes*.<sup>(7)</sup>

De acuerdo con nuestra tradición jurídica, el concepto de derecho real viene definido por las coordenadas que forman el carácter inmediato y el carácter absoluto de este especial tipo de poder jurídico. Con lo primero –carácter inmediato–, se entiende que el poder del

(6) Evelyn Salas Murillo y Jaime Eduardo Barrantes Gamboa. *Op. cit.*, Art. 256.

(7) Construcción conceptual a partir de Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón. *Sistema de Derecho Civil*. España: Editorial Tecnos. Volumen III. 1977, p. 45.

JIMÉNEZ BOLAÑOS: ¿Quién puede responder civilmente...?

titular se ejercita y se realiza de una manera directa sobre los bienes que constituyen el objeto del derecho, sin necesidad de una especial colaboración o intermediación de otras personas. Con lo segundo –carácter absoluto–, se suele entender que el titular del derecho hace eficaz este y satisface sus intereses, no solo frente a un especial sujeto pasivo, concreto y determinado, sino también frente a terceros, lo que se define unas veces como efectividad de los derechos frente a todos (erga omnes), y otras como efectividad frente a cualesquiera personas que se puedan encontrar en relación con la cosa objeto de derecho.<sup>(8)</sup>

“El derecho real es una relación inmediata entre la persona y la cosa, o lo que es lo mismo, una potestad directa sobre la cosa sin necesidad de intervención de persona alguna”.<sup>(9)</sup>

#### 4) TRASPASO DE BIENES INMUEBLES

Los seres humanos constantemente intercambiamos bienes y servicios de todo tipo, y las formas en que lo hacemos son muy variadas. Podemos intercambiar un bien por otro, en cuyo caso realizamos el traspaso de un bien inmueble a través del contrato de permuta.

La permuta es un contrato por el cual las partes se dan recíprocamente en propiedad una cosa por otra. La permuta encierra, pues, una doble venta, solo que, en vez de mediar precio en dinero como en las ventas propiamente tales, cada una de las cosas permutadas constituye el precio de la otra. Por lo mismo, los preceptos que rigen la compraventa en general son aplicables al contrato de permuta, con las modificaciones requeridas por la especialidad del caso [...].<sup>(10)</sup>

Intercambiamos bienes también entregando por estos una cantidad de dinero a cambio, que sirve de precio; en tal sentido, entonces, estamos ante la figura jurídica de la compraventa. Los traspasos de

(8) Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón. *Sistema de Derecho Civil*. España: Editorial Tecnos. Volumen III. 1977, p. 45.

(9) *Diccionario Jurídico Espasa*. Fundación Tomás Moro. España: Editorial Espasa-Calpe, S.A. 1993, p. 328.

(10) Alberto Brenes Córdoba. *Tratado de los Contratos*. Op. cit., p. 131.

bienes realizados a través de la compraventa son mucho más utilizados y frecuentes que la permuta, pues en esta se hace necesario que entre las partes exista y coincida la doble necesidad para poder intercambiar los bienes o servicios. “Por el contrato de compraventa uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada, y el otro a pagar por ella un precio cierto en dinero o signo que lo represente”.<sup>(11)</sup>

Como puede observarse, las definiciones precedentes, de forma simple indican solo que la compraventa se refiere al acuerdo entre partes sobre la cosa por vender y la obligación del comprador de retribuir esa cosa o ese bien con dinero o algo representativo de su valor. Como se trata de un traspaso, el contrato de compraventa presentado al Registro modificará su base de datos en cuanto al titular del bien, y no en cuanto a las características propias del bien.

También, podemos traspasar bienes simplemente porque deseamos desprendernos de ellos con altruismo, a título gratuito, esto es, sin pedir de la otra parte ninguna contraprestación onerosa. En tal caso, nos encontramos ante la figura de la donación. “Entre los actos de liberalidad que suelen realizarse figura muy particularmente la donación nombre con que se designa un contrato por el que una persona traspasa a otra gratuitamente la propiedad de una cosa [...]”.<sup>(12)</sup>

El hecho de que la donación sea un acto revestido con la característica de la liberalidad, no significa que puedan omitirse registralmente uno o varios requisitos bajo la bandera de su gratuidad y liberalidad. En ese sentido, los requisitos formales de admisibilidad son los mismos que para cualquier otro contrato inscribible.

En cuanto a su tratamiento fiscal, es el mismo que el de la compraventa; es decir, debe pagarse en derechos y timbres con los mismos porcentajes, ya que ambos son considerados registralmente como traspasos, y para su inscripción no es importante la causa, gratuita u onerosa, que les dio origen.<sup>(13)</sup>

---

(11) Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón. *Sistema de Derecho Civil*. España: Editorial Tecnos. Volumen II. 1978, p. 219.

(12) Alberto Brenes Córdoba. *Tratado de los Contratos*. Op. cit., p. 273.

(13) Kristy Arias Mora *et al.* Tesis de Grado para optar por el Título de Licenciada en Derecho “Las funciones modificadora y certificadora de la

JIMÉNEZ BOLAÑOS: ¿Quién puede responder civilmente...?

En síntesis, podemos decir que la compraventa, donación y permuta son negocios jurídicos a través de los cuales una persona traspa a otra la propiedad de un determinado bien, que puede ser mueble o inmueble, según sus cualidades físicas y jurídicas.

Para que el concepto de bien inmueble alcance toda su vitalidad jurídica, hay que relacionarlo nuevamente con las personas que transmiten o aquellos que adquieran estos bienes inmuebles, para llenar así una necesidad determinada o individual. La necesidad humana en la adquisición de un bien inmueble puede variar y tener muchos matices. Una persona puede adquirir un bien inmueble para construir en él una casa de habitación y vivir con su familia. Otra persona puede adquirir un inmueble para desarrollarlo y construir en este una urbanización o un condominio. En otros casos, puede ser para desarrollar el cultivo de un producto agrícola. Los destinos que se le quieran dar al bien inmueble adquirido pueden ser muy variados, tanto como lo son las necesidades humanas que quieren llenarse con su adquisición. Sin embargo, existe una constante en todos los intercambios de bienes inmuebles, y esta es la voluntad de negociar.<sup>(14)</sup>

## 5) 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.<sup>(15)</sup>

---

Base de Datos del Registro Público de la Propiedad Inmueble como Garantía de Cumplimiento de los Principios de Publicidad y de Fe Pública Registrales". Costa Rica: Universidad de Costa Rica. Mayo 2003. p. 175.

(14) Construcción Conceptual a partir de Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón. *Sistema de Derecho Civil*. Volumen III. Op. cit., p. 45.

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

Revista de Ciencias Jurídicas N° 121 (67-106) enero-abril 2010

El artículo 1 de la Ley de inscripción de documentos en el Registro Público señala:

El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará 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 la seguridad registral. Son contrarios al interés público las disposiciones o los procedimientos que entorpezcan esos trámites o que, al ser aplicados, ocasionen tal efecto.<sup>(16)</sup>

Por su parte, el artículo 1 del Reglamento del Registro Público, número 26771-j, nos dice:

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.<sup>(17)</sup>

De igual manera, el artículo 21 del citado reglamento señala: “En 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”.<sup>(18)</sup>

---

(16) Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público. Ley número 3883 del 30 de marzo de 1967. Artículo 1.

(17) Reglamento del Registro Público número 26771-J del 18 de febrero de 1998.

(18) Reglamento del Registro Público número 26771-J del 18 de febrero de 1998.

JIMÉNEZ BOLAÑOS: ¿Quién puede responder civilmente...?

En el mismo sentido, la Sala Primera de la Corte, en la sentencia número 060-F-91 de las 15 horas del 24 de abril de 1991, sobre el particular indicó:

[...] El Registro Público de la propiedad tiene como fin fundamental la inscripción, seguridad y publicidad 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 tienen acceso al conocimiento de la situación exacta de esos derechos, tanto en cuanto pueden confluir con otros derechos reales como respecto de las incidencias de los derechos personales sobre ellos.<sup>(19)</sup>

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

En forma específica, el artículo 459 del Código Civil determina cuáles son los documentos que se inscriben en el Registro Público de la Propiedad:

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....<sup>(20)</sup>

Según queda visto en la normativa expuesta y doctrina consultada, una de las funciones más importantes del Registro Público

---

(19) Resolución número 060-F-91 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de las 15 horas del 24 de abril de 1991.

(20) Evelyn Salas Murillo y Jaime Eduardo Barrantes Gamboa. *Op. cit.*, p. 329.

es 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, ágil y rápida, pero sin perder el valor de seguridad jurídica en las transacciones.

## 6) 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 período, no habría certeza ni seguridad jurídica acerca de cuáles son las propiedades de cada quien, y cualquiera podría reclamar los bienes de otros.

Aunque en nuestro sistema jurídico el traspaso de bienes inmuebles se da en virtud del nudo consenso, es decir, cuando las partes acuerdan cosa y precio, se transmite entre estas la propiedad del bien, tratándose de la compraventa por ejemplo. No obstante, para que dicho traspaso tenga efectos jurídicos ante toda la sociedad, debe registrarse en el Registro Público de la Propiedad.<sup>(21)</sup>

Por ello, se hace necesario y obligatorio que, en relación con 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, 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 una publicidad que afecte a terceros, tal y como se hacía en la antigüedad.

---

(21) Construcción conceptual a partir de Evelyn Salas Murillo y Jaime Eduardo Barrantes Gamboa. *Op. cit.*, p. 271.

JIMÉNEZ BOLAÑOS: ¿Quién puede responder civilmente...?

En nuestro derecho registral, para que el traspaso del bien inmueble tenga efectos ante terceros, es necesario que dicho traspaso se inscriba en el Registro Público de la Propiedad. El traspaso del bien, ya sea que se dé a través de los negocios jurídicos de permuta, donación, compraventa, fideicomiso, etc., tendrá efectos jurídicos ante la sociedad y ante terceros; es decir, tendrá publicidad registral solamente cuando dicho traspaso, realizado ante un notario público, se inscriba en el Registro Público.<sup>(22)</sup>

Una de las funciones del Registro Público es dar publicidad, entendiendo por esta la acción de hacer pública una cosa, “en este caso la existencia de un derecho, a través de los registros que pueden ser consultados. Considerada desde un punto de vista general, la publicidad de los derechos reales es ante todo una cuestión de seguridad en la operación sobre inmuebles”.<sup>(23)</sup>

El principal efecto derivado de la publicidad registral estriba en la seguridad jurídica que se brinda a las personas que consultan el Registro, antes de 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, que le da certeza de su existencia.<sup>(24)</sup>

Para que el traspaso de un bien inmueble tenga publicidad, no solo registralmente sino en cuanto a toda la sociedad, es requisito indispensable su inscripción en el Registro Público. El Registro Público se constituye en un medio de publicidad declarativo, para proteger mediante la inscripción registral a los terceros, con lo cual da certeza y seguridad inmobiliaria en nuestro país.<sup>(25)</sup>

---

(22) Construcción conceptual a partir de Evelyn Salas Murillo y Jaime Eduardo Barrantes Gamboa. *Op. cit.*, p. 278.

(23) Luz Mery Rojas Rojas. La Publicidad Registral Previa como medio de protección contractual. Tesis para optar por el título de Licenciatura en Derecho. Costa Rica: Universidad de Costa Rica. 1996, p. 183.

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

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

## 7) CONCEPTO DE DERECHO REGISTRAL

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, el cual 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 derivados de ella.

Por su parte, Villario lo 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.<sup>(26)</sup>

El derecho inmobiliario registral es:

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.<sup>(27)</sup>

Existe en el derecho registral una serie de principios que regulan, uniforman y dan vida a la función que realiza el Registro Público. Este, como institución a la que le incumbe y tiene como una de sus funciones más 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.

---

(26) Américo Atilio Cornejo. *Op. cit.*, p. 11.

(27) José Luis Lacruz Berdejo. *Derecho Inmobiliario Registral*. *Op. cit.*, p. 10.

JIMÉNEZ BOLAÑOS: ¿Quién puede responder civilmente...?

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, para que así el negocio jurídico que se plasma en el documento, pueda tener eficacia jurídica ante toda la sociedad, con lo cual se logra lo que denominamos como publicidad registral y, por ende, también la seguridad jurídica registral.

De seguido ahondaremos en cada principio, en su concepto, regulación jurídica y forma en que se aplica al inscribir el traspaso de un bien inmueble realizado ante un notario público y en su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.<sup>(28)</sup>

### **1.- Principio de fe pública registral**

La fe pública registral es la creencia, por imperativo de la colectividad, de que la información contenida en la base de datos del Registro de la Propiedad es verdadera.

Su finalidad es brindar certeza de la situación jurídica que goza un bien inmueble en un momento determinado. De esa forma, el

---

(28) Construcción conceptual a partir de Américo Atilio Cornejo. *Op. cit.*, pp. 47 y 48.

Registro resguarda los derechos, tanto de titulares como de terceros, pues se presume que la información contenida en la base de datos del Registro es cierta.<sup>(29)</sup>

La publicidad registral es uno de los efectos jurídicos que los instrumentos públicos otorgados ante notario público tienen si han cumplido a cabalidad las formalidades impuestas por el derecho registral y logran ser inscritos debidamente en el Registro Público.

En síntesis, de acuerdo con este principio, el titular de un derecho real no necesita de otra prueba para ser considerado como tal, sino que basta la certificación del asiento, lo cual significa que este es un verdadero titular de propiedad.

Se puede presumir que lo que no aparezca explícitamente en los asientos registrales, no existe en la realidad jurídica. Esto disminuye considerablemente la posibilidad de fraudes y engaños, pues los efectos contra terceros comienzan desde el instante de la presentación del título al Registro.<sup>(30)</sup>

Este principio se presenta ante supuestos de inexactitud de registro y adquisiciones a *non domino*. Se trata de un principio fundamental dentro de un sistema hipotecario, pues, aunque se produce ante situaciones patológicas, el tercero de buena fe necesita que la ley considere inatacable su adquisición, apoyada en lo que consta en los libros del Registro; en otro caso, se daría al traste con los más elementales principios de seguridad jurídica.<sup>(31)</sup>

## 2.- Principio de publicidad registral

El principio de publicidad registral constituye el principio fundamental del Registro Público: la publicidad de los actos de

---

(29) Kristy Arias Mora. *Op. cit.*, p. 65.

(30) Juan Carlos Rodríguez Cordero y Dabogerto Sibaja Morales. *Op. cit.*, p. 17.

(31) José Manuel García García. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Tomo I. *Op. cit.*, p. 542.

JIMÉNEZ BOLAÑOS: ¿Quién puede responder civilmente...?

constitución, transmisión, modificación y extinción del dominio y derechos reales sobre bienes inmuebles, muebles y de garantía.

En su artículo 449, el Código Civil indica:

“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, ni deteriorarse”.<sup>(32)</sup>

Los terceros que quieran adquirir derechos reales, deberán necesariamente consultar al Registro Público para determinar si la información que se les presenta es fidedigna y valedera.

La principal razón de que exista la publicidad es el interés público. Es una necesidad la protección de los derechos reales originados en contratos que provengan de una sucesión hereditaria o dimanen de una sentencia judicial. Ante esta necesidad, el Estado creó un organismo de carácter público con el único y exclusivo objeto de la registración de los instrumentos públicos en que se consignen esos actos o contratos, todo en aras de la seguridad jurídica.<sup>(33)</sup>

El artículo 66 del Reglamento del Registro Público indica sobre el particular:

La publicidad registral está constituida por la información contenida en los tomos, sistemas de procesamiento electrónico de datos, digitalización y la microfilmación. Debe existir entre esos sistemas una estrecha relación siendo ambos auxiliares recíprocos y complementarios, a fin de garantizar la unidad seguridad y congruencia de la información registral”.<sup>(34)</sup>

(32) Evelyn Salas Murillo y Jaime Eduardo Barrantes Gamboa. *Op. cit.*, p. 272.

(33) Juan Carlos Rodríguez Cordero y Dagoberto Sibaja Morales. *Op. cit.*, p. 20.

(34) Reglamento del Registro Público número 26771-J del 18 de febrero de 1998. Artículo 66.

### 3.- Principio de seguridad jurídica

La seguridad jurídica es un valor fundamental que toda sociedad organizada debe garantizar a sus ciudadanos. Propiamente, la seguridad jurídica registral es ese valor fundamental de la seguridad jurídica aplicado a la actividad realizada por el Registro Público, en tanto no solo debe dar los medios necesarios para que la información sea fidedigna, sino para que además se mantenga actualizada.

Para poder gozar de certeza jurídica y dar fiel cumplimiento a dicho principio, el Registro Público deberá tomar todas aquellas medidas necesarias y útiles en el trámite de documentos, inscripción y mantenimiento de la información, para evitar con ello la acción dolosa y perjudicial, y garantizar al usuario que la información obtenida es totalmente segura.<sup>(35)</sup>

El principio de seguridad jurídica no es otra cosa que tener la certeza de que lo indicado por el Registro es la verdad real registral y no existe otra. Es tener confianza de que la información contenida en el Registro Público es veraz y que podemos atenernos a esta información al realizar cualquier transacción o traspaso de propiedades.

### 4.- Principio de legalidad

El artículo 450 del Código Civil establece que “solo pueden inscribirse los títulos que consten en escritura pública de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para este efecto”.<sup>(36)</sup>

Esta norma determina el principio de legalidad, por cuanto señala que solo se inscribirán títulos autorizados expresamente por la ley.

El principio de legalidad es aquella sujeción del Estado al derecho, significando siempre este bloque de legalidad en un freno a la actividad del Estado. La administración estará facultada a realizar solo aquellos actos que el ordenamiento jurídico le permita efectuar. De tal forma,

---

(35) Luz Mery Rojas Rojas. *Op. cit.*, p. 26.

(36) Reglamento del Registro Público número 26771-J del 18 de febrero de 1998. Artículo 66.

JIMÉNEZ BOLAÑOS: ¿Quién puede responder civilmente...?

todo acto o comportamiento de la administración que incida sobre los derechos del particular, debe estar autorizado por el ordenamiento jurídico.<sup>(37)</sup>

Un acto realizado por la administración, que no tenga como soporte una norma jurídica, será un acto ilegal por abuso o desvío de poder.

El procedimiento de inscripción de documentos públicos en el Registro Público, documentos en los cuales se plasman negocios jurídicos sobre traspaso de bienes inmuebles, está regido por una serie de normas jurídicas en virtud del principio de legalidad mencionado antes. Ningún requisito exigido en la inscripción de documentos públicos se encuentra dado en forma antojadiza, sino que todos están determinados en una ley o en un reglamento. Para establecer nuevos requisitos de admisión a la hora de inscribir un documento en el Registro Público, deberá darse previamente una ley o un reglamento y, en el eventual caso, una directriz, como más adelante mencionaremos.

De ahí que la función calificadoradora debe estar acorde con la ley, para brindarle a la sociedad la seguridad jurídica de que lo que está inscrito en el Registro se encuentra apegado a la ley, y que lo que se va a registrar sea congruente con las normas establecidas por el ordenamiento jurídico en cuanto al registro de los documentos.

De conformidad con este principio, se evita la registración de documentos defectuosos y se asegura que las inscripciones practicadas y el documento que motiva dicha inscripción se ajusten totalmente al ordenamiento jurídico. El documento por registrar, además de expresar la voluntad de las partes, debe cumplir las formalidades y requisitos establecidos por ley.<sup>(38)</sup>

Partiendo de ese supuesto, el principio de legalidad en materia registral convierte al Registro, fungiendo como administración pública, en ente garante de la seguridad jurídica mediante la comprobación de la legalidad de los actos o contratos contenidos en los documentos

---

(37) Luz Mery Rojas Rojas. *Op. cit.*, p. 27.

(38) Juan Carlos Rodríguez Cordero y Dagoberto Sibaja Morales. *Op. cit.*, p. 18.

presentados ante él, legalidad que se expresa en el cumplimiento exacto de los requisitos de forma y fondo estipulados por la ley.<sup>(39)</sup>

En la esfera del derecho registral, el principio de legalidad es aquel por el cual se impone que los documentos que se pretenden inscribir o anotar en el Registro de la Propiedad, reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su registración, a cuyo fin es necesario someterlos a un previo examen, verificación o calificación que asegure su validez o perfección.<sup>(40)</sup>

### 5.- Principio de rogación

Este principio se relaciona con el hecho de que los documentos públicos en los cuales se traspasan bienes inmuebles no se inscriben en el Registro Público de oficio por parte del registrador, sino que previamente debe existir una petición del interesado o de los interesados, que en forma expresa solicitan al Registro la inscripción del documento.

Este principio se encuentra regulado en el artículo 59 del Reglamento del Registro Público al expresar:

El Registro no inscribirá ni tramitará ningún documento de oficio. La presentación formal del documento en el Registro, significará la solicitud de tramitación del documento: no se podrá tramitar ningún tipo de documento por medios postales o tecnológicos, excepto los que se indiquen expresamente por ley.<sup>(41)</sup>

El principio de rogación, también llamado de instancia, es aquel en virtud del cual toda modificación de una determinada situación registral debe ser pedida (instada) por una persona especialmente legitimada para ello. El Registro no procede de oficio sino por pedido de parte legitimada.

---

(39) Kristy Arias Mora. *Op. cit.*, p. 22.

(40) Américo Atilio Cornejo. *Op. cit.*, p. 202.

(41) Reglamento del Registro Público número 26771-J del 18 de febrero de 1998.

JIMÉNEZ BOLAÑOS: ¿Quién puede responder civilmente...?

En cuanto a este principio, puede consultarse el artículo 451 del Código Civil, el cual reza: “La inscripción podrá pedirse por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trate de inscribir o por su representante o apoderado. El que presente el documento se presume que tiene poder para este efecto”.<sup>(42)</sup>

## 6.- Principio de tracto sucesivo

Por tracto sucesivo entendemos aquel mecanismo técnico cuyo objeto es mantener el enlace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de formar todos los actos adquisitivos inscritos, una continuidad perfecta en orden al tiempo sin salto alguno, de suerte que ello refleje el historial sucesivo de cada finca matriculada.<sup>(43)</sup>

Este principio se encuentra regulado por el artículo 462 del Código Civil, el cual indica que si existe “un título traslativo del dominio de los inmuebles, no podrá inscribirse ningún otro que contradiga el derecho inscrito”.<sup>(44)</sup>

Según el principio de tracto sucesivo, para que pueda inscribirse un derecho, es necesario que conste previamente inscrito el derecho del transferente u otorgante. Con este principio, se persigue que la cadena de transmisiones que constituye el historial de una finca se produzca de modo continuo, sin saltos ni interrupciones, de modo que el adquirente de hoy sea el transmitente de mañana, y que el transmitente de hoy sea el adquirente de ayer.<sup>(45)</sup>

El principio de tracto sucesivo consiste en la unión interrumpida de las inscripciones que se realizan en el Registro. Los derechos que son objeto de registración en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, son constituidos, transferidos, modificados, o cancelados por aquella persona que en el Registro aparece con pleno derecho para hacerlo.<sup>(46)</sup>

---

(42) Evelyn Salas Murillo y Jaime Eduardo Barrantes Gamboa. *Op. cit.*, p. 274.

(43) Américo Atilio Cornejo *Op. cit.*, p. 109.

(44) Evelyn Salas Murillo y Jaime Eduardo Barrantes Gamboa. *Op. cit.*, p. 333.

(45) José Manuel García García. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Tomo I. *Op. cit.*, p. 550.

(46) Juan Carlos Rodríguez Cordero y Dagoberto Sibaja Morales. *Op. cit.*, p. 18.

El principio de tracto sucesivo, como su nombre lo indica, implica que debe existir un orden estricto a la hora de realizar la inscripción de los documentos públicos. Se asegura que el sujeto que está transmitiendo un bien inmueble o un derecho real sobre este, sea realmente el titular de dicho inmueble o derecho real. Con este principio, se logra dar una coincidencia entre el mundo real y el mundo registral.

Según este principio, debe existir una correspondencia inmediata y lógica entre el documento que se presenta al Registro Público para su inscripción y el documento que lo precedió y provoca la información registral existente que da base al documento que se presenta.<sup>(47)</sup>

Para entender mejor este principio, basta traer a colación el artículo 452 del Código Civil, el cual señala: “Pueden constituirse derechos reales por quien tenga inscrito su derecho en el Registro o por quien lo adquiriera en el mismo instrumento de su constitución”.<sup>(48)</sup>

El principio de tracto sucesivo lo tenemos regulado en el artículo 56 del Reglamento del Registro Público, el cual reza:

No se inscribirá documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figura en la inscripción precedente. De los asientos existentes en el Registro deberá resultar una perfecta secuencia del titular del dominio y de los derechos registrados así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.<sup>(49)</sup>

---

(47) Construcción conceptual a partir de Américo Atilio Cornejo. *Op. cit.*, p. 120.

(48) Evelyn Salas Murillo y Jaime Eduardo Barrantes Gamboa. *Op. cit.*, p. 276.

(49) Reglamento del Registro Público número 26771-J del 18 de febrero de 1998. Artículo 56.

JIMÉNEZ BOLAÑOS: ¿Quién puede responder civilmente...?

## 7.- Principio de prioridad registral

Una de las diferencias fundamentales entre los derechos reales y los personales, consiste en que los primeros gozan de *ius preferendi*, o sea, la facultad que tiene el titular de un derecho real de ser preferido en el ejercicio de su derecho con respecto a otro derecho real posterior, de igual o distinto contenido que recaiga sobre la misma cosa. Se aplica la máxima: *romana prior tempore, posterior iure*.<sup>(50)</sup>

El principio de prioridad registral no es otra cosa que el principio ya conocido de que primero en tiempo, primero en derecho. De tal forma, el acto o contrato registrable que ingrese en el Registro, se antepone o tiene preferencia sobre otro acto o contrato que ingrese después.

Este principio aparece regulado en el artículo 455 del Código Civil, el cual en lo que interesa expresa: “Los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación al Registro”.<sup>(51)</sup>

Para mayor abundamiento, puede consultarse la resolución de la Sala Constitucional número 2809-96, dictada a las quince horas seis minutos del once de junio del mil novecientos noventa y seis.

Sobre este mismo principio, la Sala Primera, en la sentencia número 84 de las catorce horas treinta minutos del veintidós de mayo de mil novecientos noventa y dos, manifestó:

[...] V.- Conforme a lo solicitado por el actor en su demanda, este asunto se reduce a un problema de colisión de dos derechos reales de igual jerarquía, propiedad en virtud de la doble venta de un inmueble efectuada, estando en vida, con el actor y luego con su hija. Nuestro ordenamiento jurídico establece una dicotomía entre derechos reales y personales o de crédito. Los artículos 455, 456, y 457 del Código Civil son fiel reflejo de esa distinción pues establecen las reglas para resolver los casos de

(50) Américo Atilio Cornejo. *Op. cit.*, p. 125.

(51) Evelyn Salas Murillo y Jaime Eduardo Barrantes Gamboa. *Op. cit.*, p. 278.

Revista de Ciencias Jurídicas N° 121 (67-106) enero-abril 2010

colisión entre derechos reales y personales. El artículo 455 regula, preponderantemente, las situaciones de conflicto entre un derecho real y uno personal. Cuando se trata de la confrontación de dos derechos reales rige la regla primero en tiempo primero en derechos, que al tratarse de derechos reales registrales la regla debe entenderse en cuanto al primero que se presenta al Registro.- Así el primer párrafo de ese numeral establece cómo los títulos sujetos a inscripción no producen efectos respecto de terceros sino a partir de su presentación al Registro.

El principio de prioridad registral lo tenemos regulado en el artículo 54 del reglamento del Registro Público la prioridad entre dos o más documentos sujetos a inscripción, se establecerá por el orden de presentación a la Oficina del Diario, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 de este reglamento. Si son excluyentes tendrá prioridad el documento presentado primero en tiempo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 455 del Código Civil".<sup>(52)</sup>

## 8.- Principio de especialidad

Este principio está relacionado con la necesidad de dar claridad al Registro. A este solo deben acceder situaciones jurídicas perfectamente determinadas, porque solo de ese modo se producirá una plena claridad en los asientos, que es la base de la publicidad registral y del fomento del crédito territorial.

La necesidad de determinación de las situaciones y relaciones jurídicas inscribibles se predica respecto a la finca, al titular, al derecho real y al acto jurídico, todo lo cual constituye un conjunto de manifestaciones del principio de especialidad o determinación.<sup>(53)</sup>

---

(52) Resolución de la Sala Constitucional número 2809-96 dictada a las 15:06 horas del 11 de junio de 1996.

(53) José Manuel García García. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Tomo I. *Op. cit.*, p. 552.

JIMÉNEZ BOLAÑOS: ¿Quién puede responder civilmente...?

El principio de especialidad sostiene que los derechos inscritos en el Registro Público deben estar debidamente precisados y caracterizados en cuanto a su titular o titulares, su naturaleza, situación, contenido, linderos y limitaciones o gravámenes que pesan sobre él, con el fin de mantener una clara y precisa individualización de cada uno de los inmuebles que se inscriban y de los movimientos que recaigan sobre ellos.<sup>(54)</sup>

Se puede ver, en ese sentido, el artículo 460 del Código Civil, el cual exige que cualquier inscripción registral relativa a un inmueble que se realice en el Registro Público, deberá expresar con claridad la naturaleza, situación, cabida, linderos, nombre y número si constan, naturaleza, valor económico, extensión, condiciones, cargas, etc., de dicho bien o derecho.<sup>(55)</sup>

Todos los anteriores principios regulan el procedimiento requerido para la inscripción de un documento público en el Registro Público, con el objetivo de que esta entidad cumpla las funciones para las que se creó.

## 8) FRAUDE INMOBILIARIO

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 de su propiedad al amparo del Registro Público.

Pareciera que de acuerdo a los mecanismos de seguridad registral y los principios de derecho registral analizados antes, aplicables en la inscripción de bienes inmuebles son suficientes para que todos los propietarios de bienes inmuebles duerman tranquilos sabiendo que sus

---

(54) Este principio encuentra regulación legal en los artículos 405, inc. 2 y artículos 460, 461 del Código Civil.

(55) Construcción conceptual a partir de Evelyn Salas Murillo y Jaime Eduardo Barrantes Gamboa. *Op. cit.*, p. 332.

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<sup>(56)</sup> para palpar tal realidad.

---

(56) 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 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.

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 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 “El 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 2.500 millones. En: *Al Día*, sección sucesos, 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.

JIMÉNEZ BOLAÑOS: ¿Quién puede responder civilmente...?

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.
4. Utilización de poderes especiales falsos.
5. Utilización de boletas de seguridad y papel de seguridad que se le han extraviado a un notario o se le han sido sustraído.
6. Imposición de hipotecas sobre el bien falsificando la firma o identificación del propietario.
7. Falsificando testimonios de escrituras en las que se modifica al representante de la sociedad ante el registro Mercantil, quien realiza el traspaso del bien.

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.

También mediante el uso de poderes especiales los cuales 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 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.

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<sup>(57)</sup>, sin que se pueda resolver de forma definitiva el traspaso mediante la suplantación del transmitente lo que ha significado un perjuicio hacia éstos, 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

---

(57) 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 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.

JIMÉNEZ BOLAÑOS: ¿Quién puede responder civilmente...?

civil o penal obtendrá un resultado diverso como se puede inferir de las resoluciones de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia<sup>(58)</sup> y de la Sala Casación Penal<sup>(59)</sup> de las nueve horas treinta minutos del tres de abril de mil novecientos noventa y ocho. El análisis de la jurisprudencia sobre el particular se realizará en otro artículo que publicaré posteriormente.

## 9) ¿QUIÉN DEBE RESPONDER CIVILMENTE ANTE EL FRAUDE INMOBILIARIO?

Cuando se da un fraude inmobiliario una persona de un momento a otro se ve despojada del bien inmueble que tanto le costo conseguirlo, a causa de que alguien, una persona mediante una serie de maquinaciones fraudulentas (apoyada por un notario a veces o por una

(58) “...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...”

(59) 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

banda de delincuentes organizada) logra suplantar la identidad del verdadero propietario e inscribe el bien inmueble a su nombre en el Registro Público, burlando todas las seguridades registrales que este tiene.

El problema que nos planteamos en este trabajo que no es el único que se genera en virtud del fraude inmobiliario, es ¿quién debe responder ante esta situación?

Para responder esta situación debemos enumerar la diferentes situaciones que se pueden presentar, que enumeramos de seguido:

### **Primera situación**

Se realiza el traspaso de un bien suplantando la identidad de propietario. El suplantador traspasa el bien a otro sujeto que en la mayoría de los casos es parte del ilícito. La escritura de traspaso se anota al margen de la propiedad. El propietario logra percatarse a tiempo de la suplantación.

En este caso el propietario recupera por los medios legales la propiedad pues su derecho no puede ser vulnerado al tratarse de un negocio jurídico inexistente.

En cuanto a los costos legales que el propietario tenga que incurrir para recuperar su propiedad ¿quién deberá pagárselos?

En la mayoría de los casos, el sujeto que suplanta al propietario (si es que se logra determinar quién es) no tiene bienes inmuebles con qué responder por los daños causados. Si es responsable civil de los daños causados no obstante en la práctica vemos que son sujetos insolventes que en muchos casos son utilizados por otros sujetos para realizar el ilícito. Lo mismo se puede decir del sujeto que adquiere el bien, que participa del ilícito penal.

---

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 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...”.

JIMÉNEZ BOLAÑOS: ¿Quién puede responder civilmente...?

El notario que realiza la escritura, si es engañado por el suplantador y obra de buena fe no tendría responsabilidad, dado que a mi juicio la responsabilidad civil del notario no viene a ser una responsabilidad objetiva. Claro está que si se demuestra que el notario obró de mala fe, debe responder civilmente por los daños causados.

Consideramos que existe además una responsabilidad del Estado ante este tipo de situaciones que abordaremos posteriormente.

## **Segunda Situación**

### **Tercer adquirente de buena fe**

Mismo cuadro fáctico que la situación anterior con la diferencia de que el suplantador y el adquirente, (quienes participan del ilícito penal con conocimiento de causa del despojo) no son descubiertos a tiempo y logran traspasar el bien a un tercero que adquiere el bien confiando en la fe pública registral (adquirente de buena fe). Esta situación también se puede presentar en los casos en que se grave el bien por parte del sujeto que adquiere el bien con una hipoteca después de que se ha realizado el traspaso ilegal, siendo el acreedor hipotecario un tercero de buena fe, quien en algunos casos se adjudica el bien.

Como indicamos línea antes dependiendo del Tribunal que le toque resolver el conflicto judicial (vía civil o vía penal) el fallo ordenará la restitución del bien al propietario original (vía Penal) o le dará la razón al tercer adquirente de buena fe (vía civil Adquisición a *non domino*).

Este dilema presenta a su vez diferentes variantes que exponemos a continuación.

#### **Variante 1**

El propietario original logra recuperar el bien que le fue sustraído.

El tercero adquirente de buena fe pierde el bien que adquirió, con sustento en la publicidad registral.

¿Quién responde ante esta situación?

El tercer adquirente puede presentar contra todos los participantes del ilícito acción civil para cobrar los daños y perjuicios sufridos con el despojo, no obstante a veces esto se le tornará difícil dado que como explicamos antes los sujetos que participaron en el ilícito son personas que no aparecen con bienes a su nombre.

## **Variante 2**

El propietario pierde frente al tercer adquirente de buena fe su propiedad con base en la protección registral que da el Registro Público al tercer adquirente de buena fe.

En este caso ante ¿quien podrá presentar el propietario perdidoso su reclamo? Es muy posible que los participantes del ilícito penal no tiene bienes suficientes con que responder a los daños y perjuicios causados. El tercer adquirente no respondería pues más bien el Tribunal le dio la razón jurídica que le legitima para mantener el bien, entonces ¿quién responde por las consecuencias frente al propietario que ha perdido un bien sumamente valioso?

En relación a todas las situaciones anteriores y sin importar la solución al problema alguien siempre sale perdiendo. Lo cual considero que no es justo.

## **CONCLUSIONES**

### **Responsabilidad Civil del Estado**

Una de las funciones del Registro Público es dar seguridad jurídica a los propietarios, titulares, adquirentes, transmitentes de bienes inmuebles esta seguridad jurídica significa no solo la seguridad de confiar en la información que da el Registro Público cuando una persona desee adquirir una propiedad sino también seguridad jurídica para todo aquel propietario de bienes inmuebles de que no va a ser despojado de su propiedad en el momento en que se presente un fraude registral.

En virtud de todos los principios que uniforman el Derecho Registral el Estado tiene la obligación de registrar los traspasos de bienes inmuebles para así registrarse y obtener la protección registral

JIMÉNEZ BOLAÑOS: ¿Quién puede responder civilmente...?

también se obliga a garantizar la seguridad jurídica al propietario o al los adquirentes sobre la veracidad y fidelidad de su adquisición. En ese sentido lo establece la ley al señalar “El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros”. Lo anterior se logrará 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 la seguridad registral. Son contrarios al interés público las disposiciones o los procedimientos que entorpezcan esos trámites o que, al ser aplicados, ocasionen tal efecto.<sup>(60)</sup>

Si se dan casos, en los cuales se está presentando fraudes inmobiliarios en los cuales las personas están perdiendo sus bienes la conclusión a la que llego es inevitable. El Estado deberá responder civilmente con base en la Ley General de Administración Pública artículos 190 y concordantes, que establecen la responsabilidad de la administración.

A mi juicio el Estado no podrá argumentar que el fraude y traspaso ilegal es obra de terceros o que estamos ante un caso de fuerza mayor (únicas causas eximentes de la Responsabilidad objetiva de la administración) y por ende no responde.

Considero que en este caso la intervención de terceros sí se da, pero al darse el Fraude inmobiliario en virtud de que el Registro Público no tiene mecanismos idóneos que funcionen para proteger a los propietarios registrales del Fraude siendo su obligación legal tenerlos según la normativa vigente analizada en los apartes anteriores, cae así por gravedad jurídica como consecuencia lógica su responsabilidad civil. Creo que perfectamente el Estado podría ser demandado en los Tribunales Contenciosos por las consecuencias civiles de tales hechos (fraude inmobiliario) ante el perjuicio, tanto del propietario registral como de terceros adquirentes que se vieran perjudicados.

¿Se puede hacer responsable al Estado o administración pública con base en la ley de promoción y competencia y defensa del Consumidor?

---

(60) Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público. Ley número 3883 del 30 de marzo de 1967. Artículo 1.

Considero que si la ley obliga a la personas a inscribir los traspasos de bienes inmuebles en el Registro Público así como cualquier otro acto jurídico para efectos de que estos tengan eficacia ante terceros y que además el Estado recibe derechos de registro en virtud de dichos traspasos, creo que el ciudadano tiene todo el derecho de exigirle al Estado, como usuario del servicio público, RESPONSABILIDAD CIVIL, en caso de que su actividad u omisión en actuar produzca daños a las personas, concretamente si este daño es producido por el fraude inmobiliario.

En la siguiente resolución que vamos a exponer se condenó al Estado argumentando el Tribunal que conoció del caso dentro de sus fundamentos la ley de protección al Consumidor y los Derechos del Consumidor. La ley 7472 de promoción de la competencia y defensa efectiva del Consumidor.

Como bien sabemos el artículo 35 de la ley citada antes establece una responsabilidad Objetiva.

Nos dice la resolución:

“No cabe la menor duda de que la acción civil resarcitoria que se promueve en el presente caso debe ser estimada por ser conforme a derecho. Está totalmente demostrado que el imputado señor... siendo funcionario de la escuela en la que estudiaba la ofendida ...y durante el tiempo en que esta se encontraba en el centro educacional, abusó sexualmente de la citada menor. En este caso es evidente que el Estado resulta solidariamente responsable con el imputado por el delito cometido. La responsabilidad objetiva del Estado se deriva en este supuesto de cuatro fuentes a saber: 1) *Ley General de la Administración Pública*. 2) *La convención de derechos del niño*. 3) *La Constitución Política*. 4) *El derecho del Consumidor*”.

Si bien es cierto, la resolución no analiza en concreto un caso de fraude inmobiliario en que se responsabilice al Estado, no obstante si sienta en forma clara la responsabilidad de la administración señalando la ley de promoción de la competencia y defensa efectiva del Consumidor, así como el artículo 190 de la Ley General de la Administración Pública.

JIMÉNEZ BOLAÑOS: ¿Quién puede responder civilmente...?

## BIBLIOGRAFÍA

- Brenes Córdoba, Alberto. *Tratado de los Bienes*. Editorial Juriscentro. Sétima Edición. San José, Costa Rica, 2001.
- Brenes Córdoba, Alberto. *Tratado de las Obligaciones*. Costa Rica. Editorial Juriscentro. Año 1998.
- Brenes Córdoba, Alberto. *Tratado de los Contratos*. Editorial Juriscentro. 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. 2003.
- Lacruz Berdejo, José Luis. *Elementos de Derecho Civil III. Derechos Reales*. Volumen Primero. Segunda Edición. Dykinson. 2003.
- López Casals, Yury. *Compendio de Jurisprudencia Civil*. Editorial Investigaciones Jurídicas S.A. 2001.
- Mora Vargas Hermán. Manual de Derecho Notarial*, Costa Rica. Editorial Investigaciones Jurídicas. Año 1999.
- Mora Vargas Hermán. *Código Notarial*, Costa Rica, Editorial Investigaciones Jurídicas. Año 2000.
- Palacios Echeverría, Iván. *Manual de Derecho Registral*. Editorial Investigaciones Jurídicas S.A. 1994.

Revista de Ciencias Jurídicas N° 121 (67-106) enero-abril 2010

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. 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.

Salas Barrantes, Evelyn. *Código Civil de Costa Rica y Jurisprudencia*. Editorial Biblioteca Jurídica Dike. Primera Edición, año 2002.