

## **ANÁLISIS DEL FRAUDE INMOBILIARIO A LA LUZ DE NUESTRA JURISPRUDENCIA**

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

(Recibido 31/05/10; aceptado 10/11/10)

---

(\*) Vice-Decano. Facultad de Derecho. Profesor asociado. Universidad de Costa Rica.

e-mail: jimenez@gmail.com

Teléfono: 2207-4114

## **RESUMEN**

El presente artículo se desarrolla en relación al concepto del fraude registral inmobiliario analizándolo desde la óptica de cómo nuestro Tribunales han resuelto el problema jurídico del fraude inmobiliario que se ve reflejado en resoluciones de la Sala primera, la Sala tercera y la Sala Constitucional cuyo análisis exponemos a lo largo de esta investigación.

**Palabras clave:** fraude inmobiliario - traspaso ilegal de bienes - propietario - tercer adquirente - buena fe - jurisprudencia - Sala Tercera - Sala Cuarta Constitucional - responsabilidad civil - restitución del bien.

## **ABSTRACT**

This article develops around to the concept of the real estate registration fraud, from a stand related to the way our Courts have solved the juridical problem of real estate frauds, as reflected in rulings of the First Chamber, Third Camber, and Constitutional Court, whose analyses are presented in this research.

**Keywords:** real estate fraud - illegal transfer of property - third party acquirer - bona fide - jurisprudence - Third Chamber, Constitutional Court - civil liability, return of property.

## **SUMARIO**

1. Fraude Registral Inmobiliario
  - a) Concepto
2. Análisis de la figura del tercer adquirente de buena fe
  - a) Seguridad jurídica registral
  - b) Diferencias entre los derechos reales y los derechos personales en materia de inscripción registral
3. Situación del adquirente de buena fe según nuestra jurisprudencia
  - a) Adquisición a non domino
4. Análisis de la jurisprudencia de la Sala Tercera en relación al tercer adquirente de buena fe
5. Análisis de la posición de la Sala Constitucional sobre la línea jurisprudencia de la Sala Tercera
  - a) Violación del debido proceso
  - b) Violación al derecho de la propiedad
  - c) Violación del principio de seguridad jurídica
  - d) Violación al principio de igualdad constitucional
  - e) Violación del principio de Razonabilidad
6. Consideraciones Finales

Bibliografía

## **1. FRAUDE REGISTRAL INMOBILIARIO**

### **a) Concepto**

Antes de entrar en el análisis de nuestra jurisprudencia debemos primero definir qué se entiende por fraude inmobiliario o fraude registral.

Como lo hemos mencionado en artículos anteriores que tratan sobre el tema, existen una serie de mecanismos de seguridad registral que debe cumplir un documento público para poder ser inscrito en el Registro Público.

Sucede que se están dando inscripción de documento en los cuales se traspasa un bien inmueble, pero que el propietario nunca ha suscrito ni ha tenido la voluntad ni el consentimiento de traspasar dicho bien a terceros. Este fenómeno sucede debido a la suplantación de la identidad del transmitente o propietario, es decir, el fraude consiste en suplantar la identidad del propietario y así se le despoja del bien de su propiedad.

Dicho traspaso ilegal se realiza a veces con la confabulación de notarios públicos otras veces son los mismos notarios los que son engañados por sujetos inescrupulosos organizados y especializados en este tipo de delincuencia y el Registro Público a pesar de tener todos estos mecanismos de seguridad no logra evitar dicho tipo de fraude. (Esta problemática se analizó detalladamente en los artículos mencionados antes con profundidad y se remite al lector a dicha fuente para su mejor comprensión).

El problema surge cuando un tercero de buena fe (tercer adquirente de buena fe) confiando en la publicidad registral, adquiere la misma propiedad que en forma ilícita le fue sustraído al propietario original.

En el presente trabajo se analizará como la Sala Tercera ha resuelto casos similares dando razón al propietario original sobre el tercer adquirente de buena fe, quien adquirió el bien confiando en la publicidad registral. En el presente artículo se hace un análisis de dichos fallos y de la posición de la Sala Cuarta sobre el particular.

## **2. ANÁLISIS DE LA FIGURA DEL TERCER ADQUIRENTE DE BUENA FE**

Es un imperativo legal basado en el artículo 455 de nuestro Código Civil, el cual señala que es obligatorio para los adquirentes de bienes inmuebles el de registrar los documentos de traspaso de dichos bienes inmuebles ante el Registro Público de la propiedad para que produzcan efectos jurídicos ante terceros.

Afecta a los adquirentes únicamente la información que conste en el Registro Público. Dicha idea deriva del principio de seguridad jurídica registral.

### **a) Seguridad jurídica 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>(1)</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.

---

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

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.

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>(2)</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>(3)</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>(4)</sup>

---

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

(3) 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.

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

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>(5)</sup>

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>(6)</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>(7)</sup>

---

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

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

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

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.

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.

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 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>(8)</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

---

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

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>(9)</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>(10)</sup>

El principio de publicidad registral constituye el principio fundamental del Registro Público: la publicidad de los actos de 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>(11)</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.

---

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

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

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

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>(12)</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>(13)</sup>

La publicidad registral da la seguridad jurídica el cual 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

---

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

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

la acción dolosa y perjudicial, y garantizar al usuario que la información obtenida es totalmente segura.<sup>(14)</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.

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>(15)</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, todo acto o comportamiento de la administración que incida sobre los derechos del particular, debe estar autorizado por el ordenamiento jurídico.<sup>(16)</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

---

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

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

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

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 calificadora 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>(17)</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 presentados ante él, legalidad que se expresa en el cumplimiento exacto de los requisitos de forma y fondo estipulados por la ley.<sup>(18)</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

---

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

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

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>(19)</sup>

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.

#### **b) Diferencias entre los derechos reales y los derechos personales en materia de inscripción 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>(20)</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.

---

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

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

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>(21)</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 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 como 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

---

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

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>(22)</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>(23)</sup>

Desde esta perspectiva la persona que quiera adquirir un inmueble tendrá la información Registral como verdadera, de tal suerte que lo que no conste en el Registro Público “no existe” o al menos no se le puede oponer registralmente.

### **3. SITUACIÓN DEL ADQUIRENTE DE BUENA FE SEGÚN NUESTRA JURISPRUDENCIA**

Reiterados fallos de nuestros *tribunales civiles* se evidencia la protección registral para el adquirente de buena fe quien se ve amparado por la información que consta en el Registro Público, negándola en forma clara para el adquirente de mala fe. Veamos la siguiente resolución dictada por la Sala Primera de la Corte que en lo que nos interesa dijo:

“**IV.-** Por otra parte, el casacionista alega que compró al amparo de la fe pública registral, pues adquirió, de buena fe, de quien tenía inscrito a su nombre el inmueble. De este modo, aduce, al tenor de lo establecido en el artículo 456 del Código Civil, *in fine*, no le resulta oponible cualquier acto de

---

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

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

simulación. Sobre lo anterior, acabe señalar, primeramente, que la Sala ha considerado que la adquisición del inmueble, por parte del señor Arroyo Ruiz, ha sido de mala fe, según lo analizado en el considerando anterior. Pero, además, es claro que en la negociación llevada a cabo entre... y el aquí recurrente, se estaba traspasando un bien ajeno, de donde resulta de aplicación el artículo 1061 del Código Civil, el cual dispone que “La venta de cosa ajena es absolutamente nula...”. En este sentido, el contrato celebrado entre los codemandados deviene, absolutamente, nulo, por lo que la pretensión principal en la que se reclama esa nulidad, resulta procedente, como así lo estimó el Tribunal Superior, justificando su decisión, también, en lo dispuesto en la primera parte del artículo 456 *ibídem*, cuando dispone que “La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley”. Por estos motivos, no resultan de recibo los agravios que formula el recurrente, ni las violaciones legales que invoca, tendientes a lograr, a través de la desestimación de la demanda en su pretensión principal, la validez del contrato por medio del cual adquirió el inmueble, a su decir, al amparo de la fe pública registral, tampoco, las argumentaciones que buscan considerarlo como adquirente de buena fe, por cuanto la nulidad absoluta de esa negociación es impuesta, legalmente, y, aunque el citado artículo 1061 del Código Civil prevé acciones para el cobro de daños y perjuicios en favor del comprador que ignoraba adquirir un bien ajeno a su transmitente, no es su caso, y esas acciones indemnizatorias no han sido demandadas en este proceso, por lo que escapa a cualquier pronunciamiento por parte de esta Sala.<sup>(24)</sup>

---

(24) Resolución de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia al ser las quince horas del quince de octubre de mil novecientos noventa y siete.

### a) **Adquisición a *non domino***

En la siguiente resolución la Sala analiza la figura de la adquisición a *non domino* cuando consideró que la adquisición realizada, lo fue de persona que no era la propietaria del bien, sin embargo, lo hicieron bajo la información registral de persona que en el registro aparecía como dueña del inmueble y como tal adquieren de persona que no es la dueña pero que sin embargo, en el Registro Público aparece como tal, confiando los adquirentes en la información registral por lo que son adquirentes de buena fe. Veamos:

“**XIII.-** En la actualidad, sin darse la copropiedad sobre los terrenos en discusión, más de una persona figura como propietaria de un mismo bien. Ello por cuanto aparecen inscritos en el Registro Público, con diferentes números de identificación. Tal anomalía se originó en la aprobación –por parte de personeros del Catastro Nacional– de un desfase en la medida de las dimensiones de los terrenos.

**XIV.-** Ahora bien, ante el choque de derechos referidos, precisa determinar, con arreglo a la ley, quiénes han de figurar como propietarios de los inmuebles; asimismo, sobre quiénes ha de recaer la correspondiente exclusión en cuanto a la titularidad de esos bienes. Sobre el particular, no registra nuestra normativa civil disposición expresa que contemple y resuelva el problema de superposición de propiedades bajo las circunstancias mencionadas. Ha de acudirse entonces a la integración del derecho para dar adecuada respuesta a la cuestión suscitada. Al respecto surge la figura de la adquisición a *non domino*, la cual encuentra sustento en la aplicación relacionada de los artículos 456, 457, 477, 481 y 1065 del Código Civil, tanto para bienes muebles cuanto para inmuebles. Los señores....., así como la..., adquirieron sus derechos reales sobre los inmuebles objeto de este juicio, a la luz de los datos del Registro Público (artículos 267, 268, 455 párrafo primero, 459, 464, 471 y 480 del Código Civil). Dicha información repútese fidedigna por no existir motivo alguno para dudar de su veracidad. *Quienes adquirieron lo hicieron de una persona no apta para disponer del bien, pues en realidad no le pertenecía. Sin embargo, esa persona figuraba como propietaria en el Registro. Tan es así, que las respectivas escrituras de compraventa no fueron objetadas al momento de su inscripción (artículos 450 a 452 del Código Civil). Ello brinda protección a esos adquirentes de buena fe, quienes a su vez efectuaron las respectivas demarcaciones conforme al ordenamiento jurídico (artículo 297 del Código Civil). De esta forma, obtuvieron el título que los acredita como propietarios, con todos los atributos derivados*

*del dominio. Sobre el particular, esta Sala, en su voto N° 60 de las 15:00 horas del 24 de abril de 1991, expresó: "...Para compensar la situación del anterior adquirente en derechos reales se ha concebido, y específicamente en nuestro ordenamiento en función del artículo 480 del Código Civil, la figura de la adquisición a non domino. Esto significa que siguiendo Costa Rica el sistema de nudo consensu –en función del numeral citado– lo cardinal para adquirir un derecho real respecto de los contratantes, pero no de terceros, es la mediación del consentimiento, sin que sea necesaria ni la tradición ni la inscripción, como sí sucede en otros sistemas; tal es el caso español del título y modo, o el alemán de la inscripción registral. En este orden de ideas con la adquisición a non domino se protege al adquirente de buena fe cuyo derecho se origina en quien ostenta, en apariencia, el carácter de titular. Ello acontece cuando el enajenante aparece como titular en el Registro Público; ...Pero, como se indicó, esta adquisición tiene un sentido compensatorio pues siempre han de quedar a salvo las acciones personales que le correspondan al anterior adquirente en razón de la privación sufrida o del perjuicio irrogado". (Lo destacado en cursiva es nuestro).*

**XV.-** La asignación numérica diferente por parte del Registro Público, no excluye la aplicación de la figura en cuestión. El principio que sirve de base a ésta, se halla presente en el sub-júdice. A saber, la disposición de un bien ajeno, como si fuera propio, con fundamento en la información emanada del Registro Público, con arreglo a la cual actúa el adquirente, de buena fe. En consecuencia, el interés general amparado por la fe pública registra, prevalece sobre el particular, de las partes afectadas con una adquisición tal. Según lo expuesto, a los codemandados –con excepción de la señora– les son tutelados sus respectivos derechos reales así adquiridos. Lo anterior no implica transgresión del precepto constitucional sobre propiedad privada, pues constituye el medio de resolver el conflicto sobre derechos reales de la misma jerarquía. Sólo que la solución se decanta en favor de aquél cuya actuación, en aras de la adquisición, se basa en un procedimiento de interés general. A la parte perjudicada con la pérdida de su derecho real, le asiste el derecho personal al resarcimiento por los daños y perjuicios sufridos. Con base en las razones expuestas, no se determina violación directa de los artículos invocados por el casacionista. En consecuencia, se impone desestimar el agravio de mérito<sup>(25)</sup>.

---

(25) N° 53. Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. San José, a las catorce horas, treinta minutos del dos de julio de mil novecientos noventa y siete.

Tratándose también de créditos hipotecarios la Sala Primera ha extendido el criterio del adquirente de buena fe, en el presente caso una persona hipoteca un bien siendo este ganancial se alegó su nulidad pero la Sala dio protección registral al acreedor hipotecario al otorgarse por sujeto que parecía en el registro con derecho para hacerlo y al considerar que existía buena fe del acreedor hipotecario.

**“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 afecta al régimen de gananciales. Al constituirse las hipotecas, registralmente, el inmueble se encontraba a nombre del codemandado... y cuando éste 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 domino*, 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 con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del 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.<sup>(26)</sup>

En la siguiente resolución se puede apreciar la figura del tercer adquirente registral pero que no obtiene la protección registral en virtud de ser un tercero adquirente de mala fe.

**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 CONSIDERARÁ COMO TERCERO AQUEL QUE NO HA SIDO

---

(26) Resolución N° 00530 –F-2000 de la Sala Primera de la Corte de las quince horas, treinta minutos del diecinueve de julio del dos mil.

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 publicad registral, al inscribirse conjuntamente los pluricitados documentos, con la cual se le ha irrogado grave perjuicio. Sentado lo expuesto, es menester determinar si a la luz de las circunstancias particulares propias del caso sub-júdice, califica el señor... como tercero merecedor del beneficio derivado de la fe pública registral. No ha de olvidarse en relación, que una situación tal reviste carácter excepcional, frente a la regla configurada por la realidad jurídica extrarregistral, donde prevalecen las normas del derecho civil. 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 especial. 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 información registral es diferente a la realidad jurídica, actúa conforme a dicha información. Aquí podría citarse a guisa de ejemplo, el fenómeno representado por la adquisición *a non domino*. A saber, un tercero adquiere un inmueble de quien aparece como dueño en el Registro, ignorando que éste, poco tiempo antes, había vendido ese bien a otra persona. En este caso se protege al tercero en tanto adquiere de buena fe, sea, desconociendo la inexactitud del Registro. La contratación respectiva se realiza en función de un dato asistido de fe pública registral, pero divergente de la realidad jurídica extrarregistral. De acuerdo con ésta, la titularidad no corresponde al vendedor sino a otra persona, cuyo derecho real tendrá que ceder en obsequio a la seguridad jurídica, representada por la fe pública registral, quedando a su haber una acción de índole personal. Según se desprende de lo anterior, el tercero de buena fe lo es quien no teniendo noción, por sus antecedentes, de la situación jurídica extrarregistral, contrata con arreglo a los datos emanados del Registro. Ahora, esa convicción, basada en la confianza inspirada por el asiento registral, precisa tenerla el tercero, en el momento de la adquisición efectuada a través de la traditio del derecho real, a su esfera de poder. Si surge

prueba de que a la sazón conoció o conocía la inexactitud del Registro, se desvanece entonces el supuesto de la buena fe, la cual siempre se presume, mientras no se demuestre lo contrario.

**IV.-** Al tenor de las razones antecedentes, el recurrente no puede ser tenido en la especie como tercero de buena fe. Según quedó acreditado en autos, por lo consignado en escritura pública, el señor..., al aceptar la donación dispuesta por su padre, lo hizo bajo el apercebimiento expreso sobre la existencia de gravámenes hipotecarios que afectaban el inmueble. En realidad, tratábase de uno solo el cual, para garantizar una deuda contraída algunos meses atrás por su progenitor, éste había constituido. En tales condiciones, resulta obvio que al momento de la traditio, el adquirente conocía la realidad jurídica extrarregistral en torno al inmueble objeto del contrato. Por otro lado, y a mayor abundamiento, siendo una donación, el contrato en virtud del cual se operó la traditio, el inmueble objeto del contrato. Por otro lado, y a mayor abundamiento, siendo una donación, el contrato en virtud del cual se operó la traditio, el inmueble de mérito, dadas las circunstancias del caso concreto, responde las obligaciones contraídas por el donador, de conformidad con lo estatuido por el artículo 1402 del Código Civil. Esa disposición encuentra plena justificación en el campo de la doctrina, especialmente española. Esta, con pleno apoyo legal (artículo 34 de la Ley Hipotecaria) niega enfáticamente en forma genérica, la posibilidad de otorgar protección registral a los terceros adquirentes a título gratuito. Sea, para resultar<sup>(27)</sup> estos acreedores a ella, deben serlo a título oneroso. Al respecto se le veda al adquirente recibir, al cobijo de la apariencia registral, más protección de la que gozaba su transmitente o causante. Ello significa que la realidad subyacente determinada por el derecho civil no puede verse bonificada a favor del adquirente a título gratuito, merced a la protección registral, en perjuicio de quienes, en razón de legítimas prestaciones ostenten derechos sobre el patrimonio del enajenante. En ese caso es preferible, como lo señala el autor Roca Sastre, que los primeros –adquirentes gratuitos– dejen de percibir un lucro, a que los otros –acreedores legítimos– sufran quebranto económico”.<sup>(27)</sup>

En resumen y a manera de conclusión parcial podemos decir que es adquirente de buena fe aquel sujeto que confiando en la publicidad

---

(27) Sala Primera de la Corte al ser las nueve horas, cuarenta y cinco minutos del veintisiete de mayo de mil novecientos noventa y cuatro.

registral adquiere un bien que en apariencia registral al menos, es completamente lícito, no evidenciándose de la información registral ningún impedimento legal para su legítima adquisición. Subjetivamente el sujeto considera además que su conducta se encuentra debidamente amparada por el derecho es decir que su conducta es lícita. La creencia de obrar de buena fe está siempre presente.

El problema surge cuando existe colisión entre la posición del adquirente de buena fe que adquiere un bien con vista en la información registral sin saber que dicho bien le fue sustraído ilegalmente al propietario original. Las resoluciones de los Tribunales Civiles y con sustento en el artículo 456 del Código Civil dan cobijo al tercer adquirente de buena fe que quien confió en la publicidad registral, no obstante veremos a continuación como la jurisprudencia de los Tribunales Penales protegen al propietario original que fue despojado de su propiedad por un acto lícito, con preferencia sobre el tercer adquirente de buena fe.

#### **4. POSICIÓN DE TERCERO ADQUIRENTE DE BUENA FE A LA LUZ DE LA JURISPRUDENCIA DE LA SALA TERCERA**

Si bien los Tribunales civiles protegen al tercer adquirente de buena fe según las resoluciones mencionadas antes y transcritas es importante sin embargo, destacar como la situación del adquirente de buena fe ha sido vista y analizada por nuestros tribunales Penales. Valga decir que la resolución que se transcribirá a continuación rompe por decirlo así con el molde casi incuestionado a nivel de paradigma de la protección registral del Tercer adquirente de buena fe. A mi juicio la resolución es una creación original obra de un quehacer intelectual profundo que viene a aportar un punto de vista nuevo ante un problema que ha causado y sigue causando graves daños a los propietarios de bienes inmuebles que pierden sus propiedades ante el fraude inmobiliario.

En mi opinión personal la resolución que dicta la Sala Tercera que a continuación se expone analizando el problema del fraude inmobiliario es una verdadera joya jurídica que innova con un genio creativo nuestras instituciones jurídicas. Es una respuesta muy diferente a las reiteradas, y conservadoras resoluciones que dicta la Sala primera en relación con el fraude inmobiliario y la figura del tercer adquirente de buena fe que prácticamente dejaban sin protección al propietario original ante el despojo de sus bienes ya sea por un traspaso ilegal o la constitución de un gravamen ilegal.

A continuación exponemos la ideas más importantes de la resolución de la Sala Tercera dictada, a las nueve horas con treinta minutos del tres de abril de mil novecientos noventa y ocho.

**“III.-** Errónea aplicación del párrafo final del artículo 123 del Código Penal de 1941 y falta de aplicación de los artículos 1, 5 inciso c), 438 inciso b y 440 primer párrafo del Código de Comercio, así como de los numerales 456 y 472 del Código Civil: En los tres motivos de su impugnación por vicios de fondo, el recurrente cuestiona la sentencia, en cuanto ordena la cancelación de los asientos de inscripción, al amparo de los cuales, su representada adquirió el inmueble, objeto de la estafa por la que se condenó al imputado. A juicio del impugnante, la sentencia aplica erróneamente el párrafo final del artículo 123 de las disposiciones vigentes sobre responsabilidad civil derivada del delito, del Código Penal de 1941, pues en ella claramente se establece que, como parte de la reparación del daño causado por el delito, se ordenará la restitución “aún cuando la cosa se hallare en poder de un tercero, dejando a salvo los derechos que la ley civil confiere a éste” y, en el caso concreto, su representada, es una sociedad mercantil que adquirió el bien inmueble objeto de la estafa juzgada, al amparo de la publicidad registral, ignorando por completo la falsedad del título inscrito y por ello, actuando como tercero de buena fe, que debe, en consecuencia ser amparado en todo caso, como lo establece el numeral 440 del Código de Comercio, numeral que alega inobservado, pues en él se establece que la compra-venta de cosa ajena es válida, siempre que el comprador ignore tal circunstancia. Por ello, bien entendido el párrafo final del artículo 123 señalado, su representada debe tenerse como un tercero de buena fe y, en razón de ello, los “derechos que la ley civil confiere a éste”, en este caso concreto, significan el derecho a conservar el inmueble en su poder, así como la inscripción que ampara su derecho, adquirido bajo el manto de la publicidad registral. **El reclamo no es procedente.** Resulta innegable que las disposiciones que, en el derecho privado, regulan el tráfico de los bienes, contienen normas directamente encaminadas a salvaguardar la seguridad en ese tráfico y la tutela de quienes han contratado, actuando de buena fe, que es el principio rector –artículo 21 del Código Civil–. Cuando las actividades privadas son objeto de regulación por el derecho, es porque se estima involucrado innegablemente, un interés público que justifica tal regulación en aras de conservar la paz y la armonía social, clima en el que se desea se desenvuelvan las actividades sociales de toda índole. El Derecho Privado es, regulador y ordenador de ciertas esferas de la vida de los particulares que revisten interés social y que, convertidas en

leyes, son de acatamiento obligatorio. La materia contractual es una de ellas y, en específico, el tráfico de bienes muebles e inmuebles sujetos a inscripción registral es, quizás, de los más cotidianos. Es entendido que la regulación de los contratos –valga la insistencia– se encamina a garantizar la buena *fe*, los principios básicos de expresión de la voluntad y de aseguramiento de los derechos de las partes. Son los lineamientos generales dentro de los cuales las partes han de moverse, en el marco de libertad constitucionalmente consagrado –artículos 28, 45 y 46 de la Constitución Política–. No es ajeno a la realidad, que el tráfico y comercio de bienes, sean el terreno fértil para que se generen situaciones que, además de rebasar los límites de la buena fe, resultan ser delictivas. Y ya entrados al campo penal, al sector represivo del Estado estamos en un área de eminentísimo orden público, desde que el Derecho Penal, en un Estado de Derecho, al ser concebido como la *ultima ratio*, se dirige a tutelar, con todo el peso del poder represivo estatal, los bienes jurídicos esenciales para la colectividad. Y, dentro de esta tesitura, nadie ignora que, para la tutela de esos bienes jurídicos, se estructuran sanciones que, cumpliendo con el principio de racionalidad y proporcionalidad, también afectan derechos fundamentales del condenado, entre ellos, su propia libertad. De lo dicho resalta que, ambas esferas del ordenamiento jurídico –el derecho privado y el derecho penal– si bien conforman una unidad normativa, ello no significa que los principios que en uno, se dirigen a asegurar el tráfico de bienes y la buena fe, prevalezcan o se contradigan con aquél que tutela en forma represiva, la lesión a los bienes jurídicos esenciales y que, con motivo del hecho delictivo, han lesionado, además, en forma intensa los derechos del directamente ofendido, una víctima que, constitucionalmente, tiene el derecho a *“encontrar reparación para las injurias o daños que hayan recibido en su persona, propiedad o intereses morales”* –artículo 41 de la Constitución Política–, tutela que existe en todas las esferas del ordenamiento jurídico, pero que se refleja en forma más intensa cuando se trata de la víctima de un hecho delictivo, por la lesión a bienes e intereses fundamentales que eso implica. Por eso, es criterio de esta Sala que, como sucede en el caso concreto, la víctima de un despojo de sus bienes, hecho al amparo de documentos falsos que logran ser inscritos en el Registro Público, tiene derecho a recuperar el bien que le ha sido, de esta manera, sustraído en forma fraudulenta, aún cuando haya terceros adquirentes de buena fe, que a su vez confiaron en la publicidad registral. Lo dicho no implica, en forma alguna, desconocer a los terceros de buena fe, la tutela y defensa de sus intereses, porque ellos conservan los mecanismos previstos en la legislación civil para reclamar, contra el vendedor, la garantía y, en todo caso, el pago

de los daños y perjuicios, así como las restantes indemnizaciones que correspondan –pago de mejoras, por ejemplo–, según los principios que allí se establecen. A juicio de esta Sala, la tutela del tercero de buena fe, no puede implicar que su situación prevalezca sobre la de quien ha sido, en forma fraudulenta, subrepticia e indefensa, sorprendido con el despojo de la titularidad jurídica de los bienes que le pertenecen y que, por imposición del Estado, está obligado a inscribir y registrar. En el caso de los inmuebles y de los vehículos, es por una obligación, instaurada por el Estado, con el fin de dotar de seguridad al tráfico de esos bienes, que los mismos deben inscribirse en el Registro. Si el funcionamiento de esa entidad es defectuoso o insuficiente para garantizarle a ese propietario, que debe inscribir sus bienes, el respeto de sus derechos legítimamente adquiridos, eso no puede ser utilizado como excusa para legitimar los fraudes que por medio de documentos públicos falsos y que, utilizando la propia estructura registral, logran el despojo jurídico de los bienes o incluso, legitimar la adquisición espuria de los mismos –por ejemplo, el caso de vehículos robados a sus propietarios, cuyas características son alteradas para luego, mediante falsos documentos, lograr su inscripción registral, despojando, no sólo de hecho, sino de derecho, a su propietario, del disfrute del bien–. En el caso de los bienes inmuebles, son muchas las ocasiones en que, el legítimo propietario registral, aún conservando la posesión del bien, es jurídicamente despojado de la misma, al amparo de documentos falsificados que, tergiversan la información que el Registro da a los terceros, que luego, amparados en esos datos, adquieren derechos sobre ellos. Aún cuando es muy dudosa la transparencia de un negocio, en el que se adquiere un inmueble que ni siquiera se ha visto, lo cierto es que puede ser que de buena fe eso suceda, amparado únicamente en la publicidad de los datos registrales. ¿Qué consecuencias tiene esto en la realidad? La tutela de los terceros adquirentes de buena fe, en los términos que se pretenden por el recurrente, en casos como el narrado, implican despojar al legítimo propietario y al actual poseedor, del bien que le pertenece, para darlo a un tercero, en aras de los principios de seguridad registral. Tal solución resulta, sin duda alguna, desmedida, desproporcionada y, finalmente, injusta. A juicio de esta Sala, la importancia de la publicidad registral y sus principios, no pueden prevalecer sobre el derecho de la primer 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, en el

Código de Comercio. Allí tienen los contratantes –y, por ende, los terceros adquirentes de buena fe–, las normas y las vías procesales para solventar los problemas surgidos a raíz de un contrato. Pero cuando una negociación surge, se modifica o se estructura sobre la base de falsedades documentales, es al Derecho Penal al que compete declarar la existencia del hecho, su responsable y determinar las consecuencias jurídicas que conlleva, no sólo penales propiamente –como sería la sanción–, sino las civiles y las de otra índole que se encuentren indisolublemente ligadas a la penal y a su objeto de tutela, pues es la sentencia penal la que tratará de restablecer la paz social, en lo posible restaurando las cosas al estado en que se encontraban antes del hecho. Dejar a salvo, en el caso de la restitución “los derechos de terceros”, como reza el numeral 123 del Código Penal de 1941, significa que éstos conservarán los derechos para accionar contra quien les transmitió, en reclamo de los daños y perjuicios ocasionados y de las restantes indemnizaciones que pudieran corresponder, lo que bien pueden hacer, ejerciendo la acción civil resarcitoria en sede penal, cuando su vendedor y el imputado de la causa, sean la misma persona, o en la jurisdicción civil, mediante los procedimientos que correspondan.<sup>(28)</sup>

Podemos resumir lo más importante de este aparte de la resolución en las siguientes ideas:

1. El derecho privado regula la transmisión de bienes.
2. El derecho penal ha de ser concebido como la última ratio en un Estado de Derecho dirigiéndose a tutelar con todo el peso del poder represivo del Estado de Derecho los bienes jurídicos esenciales de la colectividad.
3. La víctima de un despojo de sus bienes hecho al amparo de documentos falsos que logran ser inscritos en el Registro tiene derecho a recuperar su bien que le ha sido sustraído en forma fraudulenta.
4. La tutela del tercero de buena fe no puede implicar que su situación prevalezca sobre la de quien ha sido en forma fraudulenta sorprendido con el despojo de la titularidad jurídica de sus bienes.

---

(28) Resolución N° 000346-98 de la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia dictada al ser nueve horas, treinta minutos del tres de abril de mil novecientos noventa y ocho.

5. En el caso de inmuebles y de los vehículos es por una obligación instaurada por el Estado para dotar de seguridad al tráfico de esos bienes que los mismos deben inscribirse en el Registro Público. Si el funcionamiento de esas entidades es defectuoso eso no puede ser utilizado de excusa para legitimar el fraude utilizando la propia estructura registral.

Sobre la aplicación del artículo 456 del Código Civil la resolución mencionada de la Sala Tercera como veremos dimensiona los alcances de dicha norma tratándose de la comisión de delitos, en el siguiente aparte de la resolución se denota claramente esta circunstancia.

**“IV.-** El impugnante estima, al propio tiempo, que se ha inobservado el numeral 456 del Código Civil, del que se ha hecho una errónea relación con el artículo 472 del mismo Código. El artículo 456 citado es claro cuando establece que *“La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley. Sin embargo, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscrito, no se invalidarán en cuanto a terceros aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título no inscrito o de causas implícitas o de causas que, aunque explícitas no consten en el Registro”*. Si bien el inciso 2 del artículo 472 señalado, establece que podrá y deberá ordenarse cancelación total de los asientos registrales, cuando se declare nulo el título en virtud del cual se ha hecho la inscripción, esto debe relacionarse con el artículo 456 y entender, que quien adquirió al amparo de la publicidad registral, estará siempre protegido, pues se considerará tercero de buena fe. En realidad, la Sala entiende que, según se analizó, la publicidad registral, es un instrumento establecido y erigido por el Estado, para asegurar el tráfico de bienes, dándole seguridad y respaldo a la información allí consignada. Pero es eso, un instrumento más, de innegable valor e importancia para amparar los derechos de quienes se ven perjudicados por errores, omisiones en la información consignada o bien para quienes han sido víctimas de aquellos que, valiéndose de ese instrumento, lo utilizan para asegurar, a su vez, el resultado de un proyecto delictivo, mediante la utilización de documentos falsos, en perjuicio de los propietarios registrales verdaderos y, realizar a su amparo, entre otros, falsos traspasos que luego, so pretexto de la seguridad que la propia publicidad representa, extender los efectos del delito, a terceras personas que actúan, la mayoría de ocasiones, de buena fe, si bien no faltan casos en los que, quien adquirirá “al amparo del registro”, también conoce la maniobra

fraudulenta y de ello precisamente, espera obtener provecho, para “legalizar” su situación y, de allí en adelante, iniciar la cadena de perjuicios, a los verdaderos adquirentes de buena fe, confiados en la información de la publicidad registral. En suma: la publicidad registral protege el derecho de los terceros de buena fe que han sido sorprendidos con maniobras fraudulentas, para poder reclamar la indemnización de los daños y perjuicios –ocasionados, según se establece en el campo civil–. Pero no puede, en forma alguna, constituirse como mampara de legitimación de los hechos delictivos, al punto de ser un obstáculo para que la víctima de un delito –el propietario original, despojado de su bien por un documento falso que ha logrado inscribirse– pueda recuperarlo –de hecho y de derecho–. Por ello, en estos casos encuentra plena aplicación lo dispuesto por los numerales 539 del Código de Procedimientos Penales de 1973 (468 del Código Procesal Penal de 1996), cuando dispone que en la sentencia declarativa de una falsedad documental *“el Tribunal que la dictó ordenará que el acto sea reconstruido, suprimido o reformado”* y el 541, al establecer que *“Si se tratare de un documento protocolizado, la declaración hecha en la sentencia se anotará, mediante razón, al margen de la matriz, en los testimonios que se hubieren presentado y en el registro respectivo”*. Suprimir el documento significa eliminar el acto que por su medio se realizó, así como sus efectos. Como lógica consecuencia, los actos posteriores que de él dependan, deben anularse también, quedando salvos los derechos de los terceros de buena fe para el reclamo de las indemnizaciones que procedan. La protección que concede el numeral 456 del Código Civil, se entiende que rige frente a aquellos casos en que la nulidad o rescisión del título sobrevengan por situaciones jurídicas cuya ilicitud sea de índole civil estrictamente, mas no para oponerse a quien ha sido la víctima original de un despojo fraudulento, hecho al amparo de documentos públicos falsos y de inscripciones y asientos registrales logrados bajo su manto, aún si con posterioridad a ese acto, se hayan realizado otras transacciones en que se vean comprometidos terceros de buena fe, quizás también víctimas de alguna empresa delictiva; *“Los actos realizados al amparo del texto de una norma, que persigan un resultado prohibido por el ordenamiento jurídico, o contrario a él, se considerarán ejecutados en fraude de la ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiera tratado de eludir”*; *“La ley no ampara el abuso del derecho o el ejercicio antisocial de éste. Todo acto u omisión en un con trato, que por la intención de su autor, por su objeto o por las circunstancias en que se realice, sobrepase manifiestamente los límites normales del ejercicio de un derecho, con daño para tercero o para la contraparte, dará lugar a*

*la correspondiente indemnización y a la adopción de las medidas judiciales o administrativas. que impidan la persistencia del abuso*”, rezan, por su orden, los numerales 20 y 22 del Código Civil, normas que con claridad diáfana reflejan la plena armonía de lo aquí resuelto, con los principios que inspiran la aplicación e interpretación jurídica. Permitir que la publicidad registral ampare un ejercicio antisocial de los derechos por su medio consagrados, es consentir la persistencia del abuso y por ello, la sentencia penal debe, al ordenar la supresión del acto generado en un documento falso, restablecer a la víctima en el pleno goce de sus derechos, quedando, para los terceros de buena fe, salvos sus derechos de reclamar las indemnizaciones correspondientes ante la jurisdicción civil, o bien, dentro del proceso penal, en los casos en que ello sea procedente.

1. **Según queda visto** *“los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscrito, no se invalidarán en cuanto a terceros aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título no inscrito o de causas implícitas o de causas que, aunque explícitas no consten en el Registro”*. Esta norma protege al tercer adquirente de buena fe que confía en la información registral.
2. La publicidad registral protege el derecho de los terceros de buena fe que han sido sorprendidos con maniobras fraudulentas, para poder reclamar la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados, según se establece en el campo civil. Pero no puede, en forma alguna, constituirse como mampara de legitimación de los hechos delictivos, al punto de ser un obstáculo para que la víctima de un delito –el propietario original, despojado de su bien por un documento falso que ha logrado inscribirse– pueda recuperarlo –de hecho y de derecho–.
3. La protección que concede el numeral 456 del Código Civil, se entiende que rige frente a aquellos casos en que la nulidad o rescisión del título sobrevengan por situaciones jurídicas cuya ilicitud sea de índole civil estrictamente, mas no para oponerse a quien ha sido la víctima original de un despojo fraudulento, hecho al amparo de documentos públicos falsos y de inscripciones y asientos registrales logrados bajo su manto, aún si con posterioridad a ese acto, se hayan realizado otras transacciones

en que se vean comprometidos terceros de buena fe, quizás también víctimas de alguna empresa delictiva.

Vemos en el siguiente párrafo de la resolución bajo comentario como menciona la jurisprudencia de la Sala Primera en cuanto a la impugnación de actos nulos o anulables en el ámbito civil, pero tratándose de delitos la cuestión es diferente y tiene otro tratamiento jurídico. Vemos con claridad manifiesta la diferencia de criterios en cuanto a la protección que se le debe dar a la víctima del despojo o propietario original frente al tercer adquirente.

“V.- La jurisprudencia de la Sala Primera Civil ha reconocido la importancia y los alcances de la publicidad registral en el tráfico de bienes, al tiempo que ha puntualizado que la inscripción no convalida actos que sean anulables o nulos, de conformidad con la ley. Así, ha señalado que:

*“(..). III.- El Registro Público de la Propiedad tiene como fin fundamental la inscripción seguridad y publicidad de los derechos reales. En este sentido todo lo relativo al nacimiento, vicisitudes y extinción de éstos además de ser trascendente para su titular, adquiere gran relevancia en cuanto a los terceros, quienes sólo por la publicidad registral tienen acceso al conocimiento de la situación exacta de esos derechos, tanto en cuanto puedan confluir con otros derechos reales como respecto de las incidencias de los derechos personales sobre ellos. Los problemas surgidos entre diferentes derechos reales, o de derechos personales sobre éstos encuentran su regulación en el Código civil en los numerales 455, 456 y 457, señalando la jurisprudencia lineamientos muy claros respecto de estas normas, sobre todo luego de la reforma al artículo 455 operada en virtud de la Ley N° 2928 del 5 de diciembre de 1961 (Sentencia de casación N° 95 de las 15 horas 45 minutos del 7 de agosto de 1968). (...). Por su parte en la confluencia de derechos reales y derechos personales naturalmente ha de imperar el principio de primero en tiempo primero en derecho, de donde aún cuando una escritura pública hubiere sido otorgada mucho antes de una posterior, pero no presentada al Registro, tendrá prioridad aquella presentada primero, esto se desprende de la misma norma inalterada del primer párrafo del artículo 455 del Código Civil, sobre el cual no hubo reforma legislativa, y es la regla admitida en forma reiterada por la jurisprudencia. No obstante lo anterior, el ordenamiento jurídico no*

*pretende darle mayor validez al Registro respecto de cualquier acto nulo o anulable presentado con anterioridad para su inscripción en el Registro, y mucho menos convalidarlo, de donde la parte tiene abierto el camino para que se declare uno u otro de los vicios señalados, sólo que cuando los actos o contratos fueren ejecutados por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán respecto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título no inscrito o de causas implícitas o de causas que aunque explícitas no consten en el Registro (Artículo 456 del Código Civil). Y se indica que el ordenamiento jurídico no pretende darle mayor validez al Registro respecto de cualquier acto pues si bien impera la regla de que las acciones de rescisión o resolución no se aplicarán al tercero que haya inscrito su derecho, esta regla tiene dos excepciones: la primera tiene un origen consensual, pues si las partes lo han estipulado y consta en el Registro la acción de rescisión o resolución perjudica al tercero, y, la otra, cuando las partes han impulsado la creación de actos so (sic) contratos en fraude de acreedores, en este caso opera la rescisión o resolución cuando la segunda enajenación ha sido hecha por título lucrativo, o cuando el tercero haya tenido conocimiento del fraude (Artículo 457 del mismo Código)”. (Sentencia 060-F-91, de las 15:00 hrs. del 24 de abril de 1991, Sala Primera Civil).*

Es evidente el esfuerzo de puntualización que, a partir de los textos legales, hace la jurisprudencia para remediar las situaciones de colisión de derechos, dando prioridad a la tutela del tercero adquirente de buena fe. Esta Sala comparte esa interpretación, si bien no la considera aplicable para el caso en que, la nulidad del título inscrito se deba a la falsedad del documento que lo ampara, pues en ese supuesto, cuando no sólo la identidad, sino, como lógica consecuencia, la voluntad y el consentimiento del titular registral del bien, han sido usurpadas fraudulentamente, para realizar negocios y movimientos registrales del bien, que implican un despojo de la titularidad jurídica y, en ocasiones, de la posesión real. En ese caso no puede hablarse de negocio, de venta y, al amparo de tal acto fraudulento, no pueden generarse efectos jurídicos válidos, aún cuando hayan intervenido, en la cadena de transmisiones y movimientos, terceros de buena fe. Tampoco podrían extenderse esos efectos, para legitimar las desaposiciones en el caso de vehículos originadas en un delito –hurto o robo, por ejemplo–, que permiten, una vez con la posesión ilegítima del bien, variar sus características o simplemente usurpar la identidad del legítimo

propietario registral y realizar una inscripción o un traspaso fraudulento, aún si con ello se perjudica luego, a un tercero adquirente de buena fe. Sin embargo, otra es la interpretación que, al tema, ha dado la Sala Primera y que, esta Sala respeta, pero que, por las razones dichas, no comparte”.

Aspectos que son dignos de destacar de la resolución de la Sala Tercera en relación al párrafo anterior transcrito, podemos resumir en las siguientes ideas:

1. La publicidad registral protege el tráfico de bienes, y resuelve los conflictos originados de ello dentro del campo del Derecho Civil.
2. Cuando se da la comisión de un delito de estafa en virtud del cual un propietario es despojado de su bien de manera fraudulenta tiene amplia aplicación los principios que uniforma el Derecho penal.
3. Debe restituirse al propietario original su propiedad cuando ha sido despojado del mismo mediante la utilización de documentos falsos.
4. Aun cuando sea un tercer adquirente de buena fe, no puede amparar su derecho bajo la tesis que adquirió bajo la publicidad registral. Si a su adquisición le ha precedido un documento falso. Deben anularse todos los actos que tengan su base en aquel. Todo para devolver al propietario original el bien que le fue sustraído.

#### **5. POSICIÓN DE LA SALA CONSTITUCIONAL EN CUANTO A LA CONSTITUCIONALIDAD DE LA JURISPRUDENCIA DE LA SALA TERCERA ANALIZADA ANTERIORMENTE**

La posición sostenida por parte de la Sala Tercera fue objeto de un recurso de inconstitucionalidad presentado bajo expediente 02-006399-0007-CO, en el cual se pedía a la Sala se declarara inconstitucional la línea jurisprudencial de la Sala Tercera por ser eran inconstitucionales al restituir al propietario original víctima de un fraude la propiedad que le fue despojada.

La Sala al final determinó que la posición de la Sala tercera no era inconstitucional.

A continuación se detallan algunos fragmentos importantes sobre el razonamiento que dio la Sala Constitucional sobre el particular.

La Sala Cuarta analizó la línea jurisprudencial contenida en las sentencias 346-98 de las nueve horas, treinta minutos del 3 de abril de 1998 y 511-00 de las nueve horas, veinte minutos del 19 de mayo del dos mil, así como en las números 52-F-90 y 604-f-91 de la Sala Tercera de la Corte.

La impugnación de dicha línea jurisprudencia se basó en lo siguiente:

**a) Violación del debido proceso**

En el recurso se indicó que al disponer la devolución del bien al propietario original que figura como víctima de un delito pese a la existencia de terceros adquirentes de buena fe, lesiona varios elementos que lesionan el debido proceso tales como principio de audiencia y defensa, principio de imputación, principio de necesidad de proceso, principio de correlación entre acusación y sentencia.

La Sala sobre el particular dijo que no se viola el debido proceso pues la Sala Tercera no menciona que el tercer adquirente de buena fe no tenga derechos amparables, y no implica desconocer a los terceros de buena fe pues ellos conservan mecanismos para reclamar contra el vendedor la garantía o el pago de daños y perjuicios.

**b) Violación al derecho de propiedad**

Uno de los argumentos del Recurso era que la jurisprudencia de la Sala Tercera viola el derecho de propiedad privada contenida en el artículo 45 de la Constitución Política y artículo 21 de la Convención Americana de Derechos Humanos.

La Sala determinó que la jurisprudencia de la Sala Tercera no lesiona el Derecho de propiedad. Más bien lo reafirma dado que se restituye al propietario original la propiedad que le fue despojada. Si bien es cierto suprime la inscripción registral de terceros adquirentes de buena fe lo fue por cuanto se comprobó que el contrato que dio origen a la inscripción registral está precedido de un acto delictivo.

**c) Violación del principio de seguridad jurídica**

En el recurso se indicó que la Jurisprudencia de la Sala Tercera lesiona el principio de seguridad jurídica.

A lo que la Sala Constitucional indicó que la jurisprudencia de la Sala Tercera no lesiona el principio de seguridad jurídica pues al optar devolver o restituir el bien al propietario original lo que hace es tutelar dicho principio quien fue ilícitamente despojado de su propiedad obtiene el derecho de ser restituido.

**d) Violación al principio de igualdad Constitucional**

En el recurso se argumenta que la resolución de la Sala Tercera discrimina pues parte de supuesto de que la víctima merece protección y desestima el título válido inscrito en el registro público del tercero de buena fe sin que se dilucide un juicio legal los casos de conflictos entre títulos igualmente válidos.

La Sala Cuarta sobre el particular indicó que en el presente caso no se da ninguna situación de desigualdad entre la víctima de un delito de falsedad documental que ha sido despojado de su propiedad con la de un tercero que adquirió de buena fe la propiedad.

En el caso del propietario original su título es válido pero en el caso del tercer adquirente su título resulta inválido o inexistente por estar relacionado en su origen con una falsedad.

**e) Violación del principio de Razonabilidad**

En el recurso se indicó que la jurisprudencia impugnada es un acto tan grosero que ni siquiera calza en los supuestos de nulidad, confunde los conceptos de nulidad y de inexistencia lo cual es irrazonable. Pues no se puede concebir que un acto inscrito en el registro público en el cual se cumplieron las formalidades de ley sea un acto inexistente.

La Sala indica que de las sentencias anotadas en ninguna se indica o se hace referencia a la de los conceptos de inexistencia o nulidad lo que se hace es determinar la obligación de restitución a favor del propietario original del bien que le fue despojado.

En conclusión la Sala determinó que la línea jurisprudencial de la Sala Tercera no vulnera los principios constitucional de debido proceso, derecho de propiedad, igualdad, razonabilidad, ni seguridad jurídica.

## **6. CONSIDERACIONES FINALES**

Valoración Jurídica sobre la posición de la Sala Tercera en cuanto al tercer adquirente de buena fe.

La situación del fraude inmobiliario nos presenta ante una disyuntiva valorativa necesaria. ¿Es justa la sentencia que dispone restituir al propietario original ante un fraude inmobiliario en situación de preferencia frente a un sujeto adquirente de buena fe que adquiere un bien confiando en la información registral que da el Registro Público?

¿A quién se debe proteger? Si protegemos al propietario original damos a entender que la información que nos da el Registro Público no es tan confiable como debería serlo según el principio de seguridad jurídica registral analizado al inicio del trabajo. Si protegemos al tercer adquirente de buena fe en detrimento del propietario registral, no solo se desacredita el seguridad registral que debe tener el Registro Público, dado que el propietario merece la tutela del Estado en cuanto se le debe garantizar la propiedad que tiene sobre el bien adquirido legalmente y sin ningún vicio de legalidad que le anteceda. Así que en ambas situaciones el principio de seguridad jurídica registral se ve violentado.

Considero que deberá resolverse entonces según criterios de Justicia y proteger al propietario original frente a la existencia de un acto delictual el cual le despoja de su propiedad. Me adhiero a los criterios sabios externados por la Sala Tercera en relación a la solución de proteger al propietario original, no sin antes agregar la idea de que el tercer adquirente de buena fe puede encontrar cobijo en su reclamo ante el Estado. El Estado es quien deberá responder civilmente ante la pérdida del tercer adquirente de buena fe en una situación como la analizada. Pues es al Estado a quien le incumbe dar protección jurídica registral y al no tener mecanismos de seguridad adecuados debiendo tenerlos, pues para ello fue creado el Registro Público, crea una situación de riesgo jurídico al permitir que se den y no en pocos casos situaciones como las analizadas en este trabajo.

Al proteger al propietario original frente al tercer adquirente se protege y tutela el principio de que la propiedad privada es inviolable

ya que quien adquirió el bien de forma legal y secuencialmente en el tiempo lo fue el propietario original y no el tercer adquirente.

Esperamos que la posición valiente que la Sala Tercera sostenida hasta ahora se mantenga inalterada por el bien de nuestro sistema jurídico.

## **BIBLIOGRAFÍA**

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 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.

Diez-Picazo, Luis. *Sistema de Derecho Civil*. Editorial Tecnos. Cuarta Edición. Volumen primero. Madrid, 1982.

Diez-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.
- 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.