

# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo

(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)

<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

### INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

#### TEMA: TERCERO ADQUIRENTE DE BUENA FE

**RESUMEN:** El presente trabajo, aborda el tema del Tercero adquirente de Buena Fe, desde el punto de vista doctrinario abarcando los conceptos de tercero adquirente de buena fe y de adquisición a non domino, sumado a esto se establece un marco normativo del tema, y se concluye con un desarrollo jurisprudencial que incluye entre otros temas: las posiciones de las Salas Primera y Tercera de la Corte Suprema de Justicia sobre el adquirente de buena fe, el principio de protección al tercero de buena fe su aplicación en materia registral, y la indemnización de daños y perjuicios.

#### Índice de contenido

1DOCTRINA.....	3
LOS TERCEROS REGISTRALES ADQUIRENTES DE BUENA FE.....	3
APARIENCIA DE TITULARIDAD Y PROTECCIÓN A LOS TERCEROS.....	4
ADQUISICION A NON DOMINO.....	5
2NORMATIVA.....	6
CÓDIGO CIVIL.....	6
CÓDIGO DE COMERCIO.....	7
CÓDIGO PROCESAL PENAL.....	8
3JURISPRUDENCIA.....	8
ADQUIRENTE DE BUENA FE.....	8
i.POSICIÓN DE LA SALA PRIMERA.....	9
ii.POSICIÓN DE LA SALA TERCERA.....	11
PRINCIPIO DE PROTECCIÓN AL TERCERO DE BUENA FE APLICACIÓN EN	

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

MATERIA REGISTRAL .....	14
ANÁLISIS ACERCA DE LOS TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE EN CASO DE ESTAFA Y CONSECUENCIAS .....	15
PRESENTACIÓN DE ESCRITURA CONFECCIONADA CON POSTERIORIDAD A SUPUESTO PRIMER TRASPASO QUE NO SE HA PRESENTADO PARA INSCRIPCIÓN .....	18
BIENES INMUEBLES DEBER DE INSCRIBIRLOS Y ALCANCES DE LA PROTECCIÓN REGISTRAL .....	26
NULIDAD DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL NO AFECTA DERECHOS DE TERCEROS .....	29
PRINCIPIOS REGISTRALES APLICACIÓN DEL PRINCIPIO PRIMERO EN TIEMPO PRIMERO EN DERECHO .....	29
PUBLICIDAD REGISTRAL ANÁLISIS SOBRE LA UNIDAD, SEGURIDAD Y CONGRUENCIA DE LA INFORMACIÓN .....	34
ANÁLISIS SOBRE LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN RELACIÓN CON EL TERCER ADQUIRENTE DE BUENA FE E INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS	39
CANCELACIÓN DE INSCRIPCIÓN Y ASIENTO REGISTRAL E INAPLICABILIDAD DEL ARTÍCULO 456 DEL CÓDIGO CIVIL .....	61
PRINCIPIOS REGISTRALES PRIMERO EN TIEMPO PRIMERO EN DERECHO .	62
ADQUISICIÓN DE QUIEN NO ES DUEÑO APLICACIÓN DEL PRINCIPIO REGISTRAL DE PRIORIDAD Y SEGURIDAD JURÍDICA EN INSCRIPCIÓN DEL DERECHO REAL CONTRAPUESTO CON DERECHO PERSONAL .....	66
RESTITUCIÓN DE LAS COSAS OBJETO DEL HECHO PUNIBLE.....	79
4 PROCURADURIA GENERAL DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA.....	81
PROYECTO DE LEY. REGISTRO PUBLICO. FRAUDES REGISTRALES. CODIGO NOTARIAL. HUELLA DIGITAL. ESCRITURAS PUBLICAS. TESTIMONIOS...	81

## 1 DOCTRINA

### LOS TERCEROS REGISTRALES ADQUIRENTES DE BUENA FE

[CARVAJAL PÉREZ M<sup>o</sup> Gabriela, ESPINOZA GÓMEZ Gely Marcela y RAMÍREZ SÁNCHEZ Heilyn Ivania]<sup>1</sup>

(...)

“Etimológicamente se dice que alguien tercia cuando interviene en asuntos de otros dos, lo cual puede originar varios fenómenos.

Ese tercero es el que adquiere e ignora que en el momento de su adquisición lesiona el derecho del propietario original

(...)

La buena fe en términos generales, implica “la creencia en que se haya una persona de que hace o posee alguna cosa con derecho legítimo. Significa rectitud, honradez, confianza. Tener fe o confianza quiere decir que una de las partes se entrega confiadamente a la conducta de la otra, es decir, confía en que ésta no la engaña.

Conlleva la ignorancia de que el título o modo de adquirir existe un vicio que lo invalide, y en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa o derecho era su titular y podía transmitirlo

(...)

Esto en cuanto el tercero de buena f adquiere un bien, sin conocer que tras el se encuentra toda una gama de malversaciones notariales y registrales, que hacen aparentar a posteriori un negocio totalmente limpio, este último es el que le es de trascendencia tanto al tercero como al Registro de la Propiedad, por cuanto mientras el instrumento notarial reúna los requisitos que ad portas se necesitan para que entre un documento a registro, no se detienen a valorar el acto o negocio del cual nace.

(...)

Para que se opere la protección que dispensa la fe pública se requiere que se haya adquirido el derecho de que se trate de una persona que en el Registro figura con facultades para transmitirlo. Siendo la esencia de esta figura garantizar a quien confía en su apariencia la efectividad de la transmisión.

#### **APARIENCIA DE TITULARIDAD Y PROTECCIÓN A LOS TERCEROS**

[CARVAJAL PÉREZ M<sup>o</sup> Gabriela, ESPINOZA GÓMEZ Gely Marcela y RAMÍREZ SÁNCHEZ Heilyn Ivania]<sup>2</sup>

“ El fin de proteger a esos terceros, se da por cuanto se presenta una apariencia de titularidad que hace caer en error o engaño al tercero, y a criterio de una parte de la jurisprudencia en el conflicto surgido entre el interés del verdadero titular y el adquirente se tutela al último por que ha confiado en la situación jurídica aparente del transmitente.

Definitivamente podemos concluir dándole suma importancia al aspecto de la apariencia jurídica como característica imprescindible para que opere la adquisición a non domino cuyo objeto es entonces a tutela de los terceros adquirentes de buena fe, por las razones ya expuestas, pero sin dejar de lado que esa situación se puede presentar como de hecho se está dando en materia de bienes inmuebles.”

**ADQUISICION A NON DOMINO**

[ YGLESIAS MORA Rodolfo]<sup>3</sup>

La adquisición a non domino, no hace referencia a una categoría jurídica unitaria, sino a un elemento presente en una serie heterogénea de supuestos de hecho, que en la práctica concurren a un mismo fin: la tutela de la seguridad jurídica en la circulación de bienes.

Se trata de una modalidad adquisitiva sui generis o anómala de derechos reales, en virtud de la cual se adquieren, sobre una cosa ajena, sin el consentimiento de su propietario, y por medio de persona no legitimada para constituir esos derechos, en contradicción a los conocidos aforismos romanos nemo data quod non habet y nemoplus inris...

La calificación de non dominas , o no propietario, no concierne a un sujeto en sí, sino a un sujeto en cuanto es parte de un negocio de disposición, que tiene por objeto un derecho del cual el enajenante no es el titular, ni su representante. Se trata de un concepto que pertenece a la dinámica del derecho. Es un concepto correlativo, no tanto con el de dominus , como con el de tercer adquirente.

La adquisición a non domino provocó un rompimiento en la concepción tradicional del derecho de propiedad, al surgir por imperativos del desarrollo del capitalismo y, en especial, por necesidad del comercio de bienes muebles. Sin embargo, hoy se admite la extensión de esta figura a los bienes muebles e inmuebles inscritos en Registros Públicos, cuando la inscripción refleje una titularidad que sólo existe formalmente.

## 2 NORMATIVA

### CÓDIGO CIVIL<sup>4</sup>

ARTÍCULO 456.- 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 inscritos, no se invalidarán en cuanto 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 constan en el Registro.

(Así reformado por el artículo 1º de la ley N° 16 de 12 de diciembre de 1887).

ARTÍCULO 457.- Las acciones de rescisión o resolución no perjudicarán a tercero que haya inscrito su derecho.

Exceptúanse:

1º.- Las acciones de rescisión o resolución que deban su origen a causas que, habiendo sido estipuladas expresamente por las partes, consten en el Registro.

2º.- Las acciones rescisorias de enajenaciones en fraude de acreedores en los casos siguientes:

1º.- Cuando la segunda enajenación ha sido hecha por título lucrativo; y

2º.- Cuando el tercero haya tenido conocimientos del fraude del deudor.

(Así reformado por el artículo 1º de la ley N° 16 de 12 de

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

diciembre de 1887).

ARTÍCULO 481.- La propiedad de los muebles se adquiere eficazmente respecto de tercero, por la tradición hecha a virtud de un título hábil; pero aquel que ha perdido o a quien han robado una cosa mueble, puede reivindicarla dentro de tres años contados desde el día de la pérdida o del robo, salvo que el poseedor actual de la cosa robada o perdida, la hubiere comprado con las formalidades usuales en feria o venta pública, o a un mercader que vende cosas semejantes; en tales casos, el dueño originario no puede recuperarla sin pagar al poseedor el precio que le ha costado, quedándole el derecho de exigir el valor de la cosa de cualesquiera de los otros poseedores, respecto de los cuales hubiera sido eficaz una acción reivindicatoria.

(Así reformado por el artículo 1º de la ley N° 16 de 12 de diciembre de 1887).

ARTÍCULO 1065.- La nulidad de la venta de cosa ajena no se aplica a cosas muebles, pues respecto de éstas el comprador de buena fe se hace inmediatamente propietario, si entró en posesión real, salvo lo dispuesto en el artículo 481.

(Así reformado por el artículo 1º de la ley N° 16 de 12 de diciembre de 1887.)

## CÓDIGO DE COMERCIO<sup>5</sup>

ARTÍCULO 449.- El que de buena fe comprare en un establecimiento abierto al público cosas que sean de su giro normal, no podrá ser privado de ellas, y aunque no pertenecieren al vendedor y

dolosamente las hubiere vendido.

**CÓDIGO PROCESAL PENAL<sup>6</sup>**

ARTICULO 468.- Sentencia declarativa de falsedad instrumental  
Cuando una sentencia declare falso un instrumento público, el tribunal que la dictó ordenará que el acto sea reconstruido, suprimido o reformado. Si es del caso ordenará las rectificaciones registrales que Correspondan.

Si el documento ha sido extraído de un archivo, será restituido a él, con nota marginal en cada página, y se agregará copia de la sentencia que hubiera establecido la falsedad total o parcial.

Si se trata de un documento protocolizado, la declaración hecha en la sentencia se anotará al margen de la matriz, en los testimonios que se hayan presentado y en el registro respectivo.

### **3 JURISPRUDENCIA**

#### **ADQUIRENTE DE BUENA FE**

##### **i. POSICIÓN DE LA SALA PRIMERA**

[ SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA]<sup>7</sup>

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

"VIII.- Es así como la entidad actora, ante el daño sufrido, pretende no sólo el resarcimiento sino también la recuperación de ambos inmuebles. Lo último sin embargo, por razones obvias basadas en la fe pública registral, en favor de terceros, no es posible. Estas adquirieron, de buena fe, al amparo del Registro. Es por ello que el Tribunal Superior, con tino, fundamenta el pago relativo al valor de las fincas, en el artículo 325 del Código Civil. La imposibilidad de recuperación impone el resarcimiento del menoscabo irrogado. De no ser así, acaecería en la especie el enriquecimiento ilícito de la señora Muñoz. Tocante a la censura referida a la aplicación de la Ley sobre Inscripción de documentos en el Registro Público, tampoco es de la aceptación de la Sala. Al respecto, el error original no se suscita en las escrituras de venta. Por ende, el procedimiento administrativo propugnado no se aplica al caso concreto. Además, la existencia de terceros, adquirentes de buena fe, imposibilita la corrección de errores, a costa de su perjuicio. Con arreglo a lo antedicho, es de rigor rechazar el recurso interpuesto por violación directa de leyes.

(...)

XIV.- Ahora bien, ante el choque de derechos referido, 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 Guillén Sánchez, Abarca Petitjean, Klas Arvid Rostrom Trujillo, Cruz Richmond Sanabria, Orlando Solano Carpio, así como la Caja Costarricense del Seguro Social,

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

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 repútase 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 No. 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."

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 subjúdice. 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 registral, prevalece sobre el particular, de las partes afectadas con una adquisición tal. Según lo expuesto, a los codemandados -con excepción de la señora Ana Mayra Muñoz Picado- 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.”

#### **ii. POSICIÓN DE LA SALA TERCERA**

[SALA TERCERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA]<sup>8</sup>

“Luego, en torno a los derechos correspondientes a un tercero adquirente de buena fe, bienes provenientes de un hecho ilícito, se ha resaltado que únicamente puede reclamar en la vía correspondiente el pago de daños y perjuicios ocasionados, pero el dominio sobre el objeto recibido, corresponde exclusivamente a su

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

legítimo titular. En ese sentido, debe entenderse que: "... 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. (...) 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 adquierentes de buena fe-, las normas y las vías procesales para

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

*solventar los problemas surgidos a raíz de un contrato. (...) 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 ...". (Así, Voto # 346-98, de 9:30 horas del 3 de abril de 1.998). De esta forma, si el Tribunal tuvo por demostrado que el vehículo marca Honda - al que se ha hecho referencia - fue sustraído a su legítima propietaria, quien subrogó los derechos a una sociedad comercial aseguradora debidamente representada en el país, procedió de manera adecuada y dentro de su competencia, al ordenar la restitución del bien a quien en principio correspondía, quedando a salvo el derecho del recurrente - si a bien lo tiene- de procurar resarcirse de los daños y perjuicios que estime ocasionados, en contra de aquellos que originaron el negocio fallido. En virtud de lo expuesto, **se declara sin lugar** el recurso de casación presentado."*

**PRINCIPIO DE PROTECCIÓN AL TERCERO DE BUENA FE      APLICACIÓN      EN  
MATERIA REGISTRAL**

[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA]<sup>9</sup>

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

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

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

se demuestre lo contrario."

**ANÁLISIS ACERCA DE LOS TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE EN CASO DE ESTAFA Y CONSECUENCIAS**

[SALA TERCERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. ]<sup>10</sup>

IX- En el recurso titulado " Recurso de casación en relación con la acción civil resarcitoria " se alega además violación al principio de congruencia, pues a pesar de que la supuesta falsedad de la escritura mediante la cual " el señor Ordeñana adquirió el inmueble de parte de doña Irene Quirós" (ver folio 1699) no fue objeto de la querrela ni del debate, sino que se investigaba en otro expediente judicial, el tribunal se pronunció sobre ella anulándola. Esto causó un agravio a su representada pues se anuló una escritura conexas mediante la cual su representada adquirió el inmueble del primero de ellos. Además, generó que se determinara la restitución del inmueble a la sucesión de Irene Quirós Sánchez, sin que la misma fuera actora civil, ni hubiera solicitado reparación alguna dentro del expediente. El recurrente alega también violación al artículo 82 de la Ley de Jurisdicción Constitucional. Estima, que el Tribunal utilizó un precedente, a saber, la sentencia de la Sala Tercera 346-98, a pesar de que la misma se encuentra cuestionada mediante acción 02-006399-007-CO, y que fue la que permitió anular un instrumento público que no era objeto de la querrela. Solicita la nulidad parcial de la sentencia (ver folios 1699 a 1706), y que la Sala resuelva conforme a derecho, u ordene la reposición del juicio oral en cuanto a los extremos civiles de la condena. El reclamo no es atendible: Como bien lo señala el recurrente, el tema ya fue resuelto por la Sala Tercera, cuando indicó que: "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

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

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... Por ello, en estos casos encuentra plena aplicación lo dispuesto por los numerales 539 del Código de

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

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... 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..." SALA TERCERA, No. 346 de las 9:30 del 3 de abril de 1998. Si bien es cierto en el año 2002 fue planteada una acción de inconstitucionalidad en contra de esa interpretación (Expediente No. 02-006399-007-CO de la Sala Constitucional), la misma ya había sido declarada sin lugar mediante Voto 9720-04 del

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

9 de enero de 2004, casi seis meses antes de que el Tribunal de Juicio dictara la sentencia recurrida. Por lo tanto, dicho órgano jurisdiccional estaba facultado para resolver de manera conforme con los precedentes dictados por esta Sala, y avalados por el Voto de la SALA CONSTITUCIONAL 9720-04 del 9 de enero de 2004. Por estas razones el reclamo debe ser declarado sin lugar. "

**PRESENTACIÓN DE ESCRITURA CONFECCIONADA CON POSTERIORIDAD A SUPUESTO PRIMER TRASPASO QUE NO SE HA PRESENTADO PARA INSCRIPCIÓN**  
[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA]<sup>11</sup>

" VIII. Está probado en autos, que la señora Marta Eugenia Delgado Muñoz, adquirió de su madre, la señora Peregrina Muñoz Monge, mediante donación, la finca del Partido de San José, matrícula cincuenta y nueve mil doscientos cincuenta y uno-cero cero cero, según escritura otorgada ante la notaria Lidia María González Mora, a las 9 hs. del 10 de octubre de 1985, y presentada al Registro el veintiuno de ese mes y año. En ese momento la demandada y reconventora Delgado Muñoz conocía únicamente que adquiriría a nom domino, sea de su propietaria, conforme a los datos emanados del Registro, ignorando que ésta ya había dispuesto con anterioridad de ese bien. En efecto, no demostraron los actores que la donataria Delgado Muñoz aceptara esa donación, sabiendo que la donante no era su propietaria. Así se tuvo por establecido en la sentencia de primera instancia, y los actores se conformaron con ello. Sin embargo, luego de esa anotación, el 4 de noviembre de 1985, es que se presenta al Registro la escritura otorgada el

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

15 de octubre de 1984, ante el notario Fernando Carvajal Ureña, aquí codemandado, mediante la cual la señora Muñoz Delgado donó a sus nietos, los aquí actores, Alex Eduardo, Berni Albán, Geovanni y Leonardo Arturo, los cuatro de apellidos Valverde Delgado, la nuda propiedad en común sobre ese mismo inmueble. Esa anotación no enervó la inscripción de la donación en favor de doña Marta Eugenia, que se hizo el 4 de agosto de 1986. Como se indica en la sentencia recurrida, las partes de este proceso, propiamente los actores y la demandada reconventora, se vieron envueltos en otros, uno de índole penal y otro civil, disponiéndose en aquél una absolutoria en favor de la segunda, y en éste una denegatoria de la demanda por razones procesales y no de fondo, al considerar la Sección Segunda de este Tribunal Superior, en resolución N° 544 de 9 hs. del 27 de setiembre de 1993, que se estaba ante un litis consorcio pasivo necesario (fs. 49 a 54), debiendo haberse demandado también a la sucesión de doña Peregrina, pues ésta había fallecido el 15 de octubre de 1985. Firme esa sentencia, la titular del derecho de propiedad sobre la finca número cincuenta y nueve mil doscientos cincuenta y uno, sobre la que tratan los autos, doña Marta Eugenia Delgado Muñoz, la hipoteca a "I.C. VEINTIUNO S.A.", según escritura otorgada en San José, a las 8 horas del 9 de agosto de 1994, presentada al Registro el 24 de ese mes, a las 9:15 hs., sea dos meses antes de que se presentara la anotación de la presente demanda. Este movimiento registral consta del documento visible a folios 173 y 174. IX. Analizando la sentencia que se combate, y en lo que es objeto de recurso, se tiene que el juzgador de instancia, da prevalencia a la tesis de la parte accionante de que se está ante donación de cosa ajena, y por ende, la primera donación es la que tiene valor, aunque no se inscribiera en el plazo de tres meses que indica la ley. Por el contrario, la apelante reitera lo que ha sostenido a través del debate, esto es, que ella adquirió de buena fe de quien era la titular registral, ignorando la anterior disposición del bien también a título gratuito, lo que no constaba en el Registro, y que en atención al principio registral de que primero en tiempo

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

primero en derecho, el traspaso hecho a su favor es válido, como también lo es la hipoteca que impuso al inmueble. La jurisprudencia patria se ha avocado a dirimir situaciones similares, concluyendo que la tesis correcta es la sostenida por la reconventora, y así, basta citar dos antecedentes, como de seguido se hará: 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). Esto es así porque la jurisprudencia antes de la reforma señalada (entre la sentencia de las 15 horas y 30 minutos del 30 de abril de 1904 hasta la de las 10 horas y 30 minutos del 26 de agosto de 1947) le dio el carácter de tercero no solo al nuevo adquirente del derecho real sino también al acreedor personal o quirografario, señalándose luego de la reforma criterios más claros según los cuales el anotante de un embargo por crédito personal no debe tenerse como tercero, además de que el traspaso de un derecho real no presentado al Registro antes de la anotación de un embargo por crédito personal contra el traspasante mantiene su validez sin perjuicio para el adquirente, si éste dentro de los tres meses siguientes al otorgamiento de la escritura del traspaso la presenta al Registro, y, finalmente, si la escritura de un traspaso de un derecho real, en que se haya anotado un embargo por crédito personal, se presenta pasados tres

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

meses desde su otorgamiento, sólo prevalecerá contra dicha anotación, si en juicio ordinario el adquirente del derecho real demuestra que el traspaso fue cierto y no simulado, juicio que deberá presentarse dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la presentación de la escritura (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, estos 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 o contratos en fraude de acreedores, en este caso opera la rescisión o resolución cuando la segunda enajenación ha sido hecha por

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

título lucrativo, o cuando el tercero haya tenido conocimiento del fraude (Artículo 457 del mismo Código)./ IV.- 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; se trata de bienes muebles por su carácter de no registrables (e incluso por no existir un registro especial para ellos), y en el caso de la posesión cuando el derecho se limita a ella. 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./ V.- en este orden de ideas aun cuando el recurrente señala como violadas las normas 1060 y 1061 del Código Civil, referidas la primera de ellas a la nulidad de la venta de cosa inexistente al momento de la celebración del contrato, y la segunda la nulidad de venta de cosa ajena, para el primer ordinal se observa no ser precisamente ese el caso en examen, y respecto de la nulidad de cosa ajena, como ya se ha indicado, la misma tiene como excepción la figura de la adquisición a non domino, de donde no opera la violación acusada, e igualmente sucede en relación con los artículos 264, 480, 456 y 457 pues ello hubiera sucedido sólo en el caso de que el actor hubiera demostrado la existencia en el Registro Público de la cláusula consensual de donde se derivara una acción de rescisión o resolución, o hubiera

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

demostrado la existencia de fraude de acreedores cuya sanción permitiera la declaratoria de rescisión o resolución, todo lo cual no estaba dentro de su causa petendi y tampoco demostró, no siendo tampoco declarable ni la violación del 264 ni el 1045 por ser el primero de ellos el artículo donde se señalan los derechos comprendidos en el dominio, y en el segundo se trata de indemnización de daños y perjuicios derivados de actos extracontractuales." (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, N° 060 de 15 hs. del 24 de abril de 1991). Posteriormente, en sentencia N° 37 de las 9:45 hs. del 27 de mayo de 1994, en el mismo sentido, señaló la Sala: " III.- ... 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

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

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. XI. Corolario de lo expuesto, por tener aplicación al subjudice, podemos indicar que ha sido pacífica la jurisprudencia respecto a que aunque una escritura pública hubiere sido otorgada mucho antes de una posterior, pero no presentada al Registro, tendrá prioridad aquella presentada primero. 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. Que 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 o 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

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

fraude. Quedan siempre a salvo las acciones personales que le correspondan al anterior adquirente en razón de la privación sufrida o del perjuicio irrogado. Como en la especie se descartó que el tercero, entiéndase la codemandada Delgado Muñoz, conociera de la anterior disposición del bien por parte de su transmitente, y es hecho no controvertido que ella adquirió a nom domino, está protegida por la presunción de buena fe, por lo que ha de protegerse. Por otro lado, los coactores accionaron también en contra de la sucesión de su transmitente, la señora Peregrina Muñoz Monge, y contra el notario Fernando Carvajal Ureña, intentando con ello una acción personal, y se conformaron con lo dispuesto por el a quo, que consideró que no tenían derecho de demandar a la mortual, y que la acción contra el letrado estaba prescrita. Al no apelar los demandantes, esos extremos adquirieron firmeza, por lo que este Tribunal tiene vedado hacer pronunciamiento al respecto. Consecuentemente, en lo que sí es objeto de alzada, procederá revocar la sentencia apelada, para en su lugar acoger la excepción de falta de derecho interpuesta por la demandada Marta Eugenia Delgado Muñoz, y declarar sin lugar, en todos sus extremos, la demanda interpuesta en su contra y contra el cesionario Jorge Hernández Ramírez. Se revoca también en cuanto rechaza la reconvenición que Marta Eugenia Delgado Muñoz interpusiera contra Alex Eduardo, Berny Albán, Geovanny y Leonardo Arturo, todos de apellidos Valverde Delgado, la que se acoge parcialmente, con excepción de la petitoria de condena a éstos al pago de daños y perjuicios, que se rechaza en virtud de que cuando se reclaman en un proceso, debe probarse en la fase constitutiva su existencia, conforme al mandato general del artículo 317 del Código Procesal Civil, que impone a quien formula una pretensión, probar los hechos constitutivos de su derecho. Con esa salvedad, y teniéndose por no aprobada en aquellos aspectos que no se indiquen expresamente, se admite la reconvenición y se dispone lo siguiente:

a) Que se ordena la cancelación de la presentación al Diario del Registro Público de la escritura número doscientos siete, otorgada ante el notario Fernando Carvajal Ureña, a las dieciséis horas del

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

quince de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro, lo que consta al tomo trescientos cincuenta, asiento quince mil setecientos noventa y dos; b) Que es totalmente válida, eficaz y efectiva la donación hecha por la señora Peregrina Muñoz Monge a Marta Eugenia Delgado Muñoz, según escritura número ciento veinte, otorgada ante la notario Lidia María González Mora, a las nueve horas del diez de octubre de mil novecientos ochenta y cinco; c) Que en ejecución de sentencia se levanten todas las anotaciones que origina este litigio, las cuales pesan sobre la finca del Partido de San José, número CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UNO; d) Que el señor ALEX EDUARDO VALVERDE DELGADO, debe desalojar la casa que se encuentra en la finca objeto de esta litis. Se falla este asunto sin especial condenatoria en costas, en razón de que se entiende que los actores han litigado de buena fe, creyendo que les asistía el derecho para reclamar como suyo el inmueble que les fuera donado, y la decisión de quién tiene la titularidad del bien es un aspecto de puro derecho, por lo que su actuación no puede considerarse ni de mala fe, ni sus pretensiones exageradas. Artículo 222 del Código Procesal Civil."

**BIENES INMUEBLES DEBER DE INSCRIBIRLOS Y ALCANCES DE LA PROTECCIÓN REGISTRAL**

[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.] Resolución N°042-F-98, de las catorce horas del cuatro de mayo de mil novecientos noventa y ocho.

"XIII. Es importante acotar, [...], que la protección registral surge desde la presentación y anotación, en el Diario del Registro Público, de la ejecutoria expedida por el correspondiente Juzgado. De este modo, el principio registral que establece la prevalencia de un título sobre otro y la imposibilidad de inscribirse un título que contradiga otro ya inscrito, principio que contempla el

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

artículo 462 del Código Civil, debe aplicarse a partir del momento en que el primer título haya sido presentado en el Diario del Registro Público. En materia registral y, cuando se trata de bienes inmuebles sujetos a inscripción, los artículos 450 y 459 del Código Civil, en relación con los artículos 61, inciso a) y 63, inciso b), del Reglamento de Organización del Registro Público, número 24322-J, obligan a la inscripción de títulos de dominio sobre bienes inmuebles y entre dichos títulos, aquéllos que consten en ejecutorias, como ocurre en el caso que nos ocupa. Por su parte, el artículo 455 *Ibídem* dispone que los títulos sujetos a inscripción, incluidos los que consten en ejecutorias, perjudicarán a terceros, "desde la fecha de su presentación al Registro". A partir de ese momento, el tercero que adquiere un inmueble de quien aparece en el Registro Público con derecho a traspasarlo, se encuentra amparado frente a situaciones que no consten en el Registro y que pudieran invalidar el título del transmitente, como lo dispone el artículo 456 del Código Civil. En igual sentido, el artículo 457, dispone que "Las acciones de rescisión o resolución no perjudicarán a tercero que haya inscrito su derecho". Por lo anterior, no puede afirmarse, como lo hizo el Tribunal Superior en su voto de mayoría, que lo que traspasó el señor G. a las sociedades LL.B. S.A. e I.P. S.A., en fecha treinta de junio de mil novecientos ochenta y dos, fue una finca sin inscribir, para sustentar a partir de ello que las demandadas no adquirieron ese inmueble al amparo del Registro Público y, por ende, para considerar nulo el traspaso por tratarse, a su criterio, de venta de cosa ajena. En tal sentido, los recursos de las demandadas resultan procedentes, en tanto los juzgadores de instancia han violado, por falta de aplicación, las recién citadas disposiciones legales y han infringido por aplicación indebida, el artículo 1061 del Código Civil, al considerar que el traspaso efectuado por el señor G.A. a las sociedades demandadas y los traspasos operados entre ellas, en que las accionadas adquirieron sin estar amparadas en el Registro Público es nulo. En punto a lo tratado, esta Sala Primera de Casación ha señalado que: "Cuando se

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

trata de la confrontación de dos derechos reales rige la regla primero en tiempo, primero en derecho', que al tratarse de derechos reales registrables la regla debe entenderse en cuanto al primero que se presenta al Registro. Así el primer párrafo de ese numeral -artículo 455 del Código Civil- establece como los títulos sujetos a inscripción, no producen efectos respecto de terceros sino a partir de su presentación al Registro". (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, sentencia 84 de las catorce y treinta horas del veintidós de mayo de mil novecientos noventa y dos). En igual sentido, esta misma Sala, en sentencia número 37 de las catorce horas cuarenta y cinco minutos del diez de abril de mil novecientos noventa y seis, sostuvo que: "otros terceros adquirieron derechos reales, de quien aparecía como dueño del inmueble en el Registro Público. Respecto de estos terceros, no hay elementos que denoten mala fe en sus adquisiciones, las cuales, por tal motivo, se encuentran amparados por los principios de publicidad registral antes indicados" Conviene referir, además, que el trámite de información posesoria transcurrió sin obstáculo ni oposición alguna, que impidiera al señor G.A. titular a su nombre la finca. En fecha veintidós de junio de mil novecientos ochenta y dos, don M.G. logra anotar, en el Diario del Registro Público, la ejecutoria que aprobó la información posesoria por él tramitada, obteniendo la inscripción de su inmueble el treinta y uno de enero de mil novecientos ochenta y tres. En ese lapso, el señor G. enajenó la finca, mediante venta efectuada a las sociedades LL.B. S.A. e I.P. S.A., según escritura pública otorgada el día treinta de junio de mil novecientos ochenta y dos, de modo que el señor G. tituló a su nombre sin obstáculo que se lo impidiera y, en ese sentido, las demandadas adquirieron al amparo del Registro Público, de quien figuraba como propietario."

**NULIDAD DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL NO AFECTA DERECHOS DE TERCEROS**

[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.]<sup>12</sup>

"V.- En cuanto a la inscripción en el Registro, importa destacar lo que dispone el artículo 456 del Código Civil. Esta Sala ha interpretado que "el ordenamiento jurídico no pretende darle mayor validez al Registro respecto de cualquier acto nulo o anulable presentado 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 de tercero, aunque después se anula 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" (Ver entre otras la Sentencia N° 82 de las 14,30 hrs. del 22 de mayo de 1992)."

**PRINCIPIOS REGISTRALES APLICACIÓN DEL PRINCIPIO PRIMERO EN TIEMPO PRIMERO EN DERECHO**

[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.]<sup>13</sup>

"VI.- La tesis del casacionista se centra en la aplicación del principio "prior in tempore potior in iure" (primero en tiempo, primero en derecho), utilizado en derechos reales para determinar la eficacia de los actos traslativos de éstos, en relación con terceros. Al respecto, conviene transcribir los criterios jurisprudenciales seguidos por esta Sala, recogidos en la sentencia N° 84, de las 14:30 horas del 22 de mayo de 1992, la

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

cual dice: "V.... 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 derecho", que al tratarse de derechos reales registrables 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 (...). Lo anterior significa que la inscripción de un título que implique la mutación de una relación jurídico-real, le impide su entrada al Registro a cualquier otro de igual índole pero incompatible, aún cuando sea de fecha anterior. Debe advertirse que los efectos de la inscripción del título se retrotraen a la fecha de su presentación. Los títulos opuestos nacen cuando son otorgados por el mismo titular registral, y su incompatibilidad surge de la imposibilidad de reconocerle a dos sujetos diferentes facultades o poderes idénticos sobre un mismo bien inmueble. La doctrina española ha denominado a lo anterior como "cierre registral" por cuanto imposibilita el acceso al Registro de nuevos asientos contradictorios o de derechos anteriores inconciliables con el presentado para su inscripción. VI. Acerca de la colisión entre derechos reales y personales, esta Sala en su reciente sentencia número 60 de las 15 horas del 24 de abril de 1991 expresó lo siguiente: "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

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

cuanto puedan confluír con otros derechos reales como respecto de la incidencia 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). Esto es así porque la jurisprudencia antes de la reforma señalada (entre la sentencia de las 15 horas y 30 minutos del 30 de abril de 1904 hasta la de las 10 horas y 30 minutos del 26 de agosto de 1947) le dio el carácter de tercero no solo al nuevo adquirente del derecho real sino también al acreedor personal o quirografario, señalándose luego de la reforma criterios más claros según los cuales el anotante de un embargo por crédito personal no debe tenerse como tercero, además de que el traspaso de un derecho real no presentado al Registro antes de la anotación de un embargo por crédito personal contra el traspasante mantiene su validez sin perjuicio para el adquirente, si éste dentro de los tres meses siguientes al otorgamiento de la escritura del traspaso la presenta al Registro, y, finalmente, si la escritura de un traspaso de un derecho real, en que se haya anotado un embargo por crédito personal, se presenta pasados tres meses desde su otorgamiento, sólo prevalecerá contra dicha anotación, si en juicio ordinario el adquirente del derecho real demuestra que el traspaso fue cierto y no simulado, juicio que deberá presentarse dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la presentación de la escritura (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, presentada al Registro, tendrá prioridad aquella presentada primero, esto se desprende de la misma norma inalterada del primer párrafo del

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

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 de 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 o 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)" [...]. La carta venta por medio de la cual la sociedad actora reconvenida adquirió el autobús [...], no era oponible al [demandado]. Tal documento, no fue presentado al Registro Público dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento. Ergo, respecto de terceros, el vehículo continuaba siendo propiedad de [...]. Por ello, fue legalmente embargado en proceso ejecutivo establecido contra esta empresa, y se procedió a su anotación registral. Así, se produjo el remate y adjudicación a favor del [demandado], quien a partir de entonces se convirtió en propietario del bien. Ello fue conocido por la sociedad actora, la

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

cual trató de evitar la almoneda por medio de una tercería excluyente de dominio, declarada sin lugar a la postre en dicho proceso. En otras palabras, la accionante conocía, desde antes de iniciarse este juicio, la adquisición [del demandado]. Es más, se había enterado incluso del embargo del bien, pues fue a un empleado de ella a quien se nombró depositario judicial y en el proceso ejecutivo se opuso a la diligencia. Pese a ello, no presentó al Registro Público la carta venta correspondiente a su adquisición. Dejó pasar el tiempo y, lo que en principio fue una anotación de embargo, se convirtió en la adjudicación del bien. Si el artículo 455 del Código Civil hace prevalecer la anotación relativa a un crédito personal, frente a la constitución de un derecho real no presentada al Registro dentro de los tres meses siguientes, obviamente el derecho real adquirido en el remate anotado, también goza de dicha preferencia frente a la transmisión anterior no presentada al Registro. Hubo incuria de la sociedad actora en la tutela de sus intereses. No hizo la presentación de la carta venta a tiempo, para que prevaleciera sobre cualquier anotación de crédito personal. Posteriormente, a sabiendas de la ejecución, tampoco presentó el documento al Registro e inició la acción ordinaria para la anulación de la inscripción. Por el contrario, esperó finalmente la adjudicación con la consiguiente adquisición del automotor, para gestionar la nulidad de la anotación. Pero a la sazón, no se trataba ya de una acción para dar supremacía a una adquisición (derecho real) frente a un simple anotante de embargo (derecho personal). En ese estadio, se trataría más bien del empeño por, lograr la preeminencia de una adquisición anterior, no cubierta por la publicidad registral, frente a una posterior, concretada mediante almoneda pública, consagrada en ese momento por una anotación Registral. Al establecerse este litigio, las partes fijaron, en la demanda y contrademanda, el marco fáctico y jurídico de discusión. La sociedad recurrente pretende hacer valer ahora una situación posterior, como lo es la presentación de la carta venta al Registro, un año y tres meses después de iniciado el proceso,

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

invocando el artículo 455 del Código Civil y el principio "primero en tiempo, primero en derecho". Tal pretensión es improcedente, por cuanto, amén de no haber figurado en la causa de pedir, la nueva situación no encuentra cabida en la norma cuya violación se reclama. En efecto, como se dijo, la publicidad registral a la cual hace referencia protege únicamente a los "terceros de buena fe", sea, a quienes ignoran las situaciones jurídicas no consignadas en el Registro. Empero, la sociedad actora era sabedora de la anotación del embargo -la cual en todo caso aparecía

en el Registro- y de la posterior adquisición del [demandado]. Por ello, su derecho no halla amparo en la norma indicada. En todo caso, como se dijo, la causa de pedir no encontraba fundamento en ese hecho, posterior a la integración de la litis. Resolver con base en ello sería, además de improcedente, violatorio del principio de congruencia, por apartarse de la causa petendi. Por ende, no se ha producido violación del artículo 455 del Código Civil, capaz de determinar la nulidad de la sentencia impugnada."

**PUBLICIDAD REGISTRAL ANÁLISIS SOBRE LA UNIDAD, SEGURIDAD Y CONGRUENCIA DE LA INFORMACIÓN**

[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.]<sup>14</sup>

"III.- Lo acusado por la parte recurrente y en lo cual fundamenta el recurso de revisión, es la inexistencia hasta junio del 2003, de información correcta y veraz en el Registro Público, sobre la medida de la finca 9681 de la Provincia de Puntarenas. Considera, que esa situación encuadra en el inciso 1) del artículo 619 del Código Procesal Civil. Sobre el particular esta Sala ha expresado:

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

“El recurso de revisión es de carácter extraordinario, y para fundamentarlo no basta con afirmar que hubo indefensión, pues ese recurso sólo tiene cabida por los motivos que la ley enumera taxativamente, los cuales no pueden ampliarse por paridad de razón o de circunstancias.” (Nº 36 de 14 horas 40 minutos del 8 de marzo de 1995). Por otra parte, también ha señalado: “Estas causales operan a su vez como requisitos de admisibilidad, pues si el recurso no está comprendido en alguna de ellas, se debe pronunciar su inadmisión, conforme lo ordena el numeral 624 ibídem.” (Nº52 de 14 horas 15 minutos del 8 de agosto de 1997). La recurrente, considera viable la revisión en virtud de la aparición de una probanza inexistente al momento de fallarse la contienda en sede judicial, por medio de sentencia firme de esta Sala. La causal invocada, en lo que interesa, se alega, por la imposibilidad de presentar prueba en la oportunidad procesal correspondiente, por impedírsele un motivo de fuerza mayor, al ser la misma inexistente cuando se tramitó el proceso. Esta Sala conociendo una situación similar, resolvió: “III.- Sin embargo dicha causal no tiene aplicación en este caso, ya que el fallo del Juzgado Civil de Liberia, cuya revisión se pide, fue dictado a las 7 horas del 18 de octubre de 1996, mientras que el de la Sala Segunda fue emitido a las 14:50 horas del 30 de ese mes; es decir, varios días después; de modo que resulta inaceptable atribuir a motivos de fuerza mayor la falta de presentación de la relacionada prueba, pues ésta era inexistente a la fecha en que fue fallado el proceso...” (Nº 54 de las 14 horas 15 minutos del 13 de agosto de 1997). Debe hacerse hincapié en el aspecto de que no basta si genéricamente hubiere habido indefensión, porque en la especie, la no presentación del elemento probatorio, debe conformarse con la previsión del inciso primero del ordinal 619 del Código Procesal Civil, sea el habérselo impedido -fuerza mayor-, la cual jurídicamente es concebida como un hecho inevitable aún cuando se hubiera empleado la diligencia debida. Dentro del ámbito de esta causal, es menester indicar que esta posibilidad, en ningún momento debe ser tomada como una ocasión propicia con el fin de

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

mejorar una prueba o producir otra con posterioridad a la sentencia revisada. De ser así, no habría certeza de cosa juzgada, sería suficiente que el vencido en juicio mejorara la prueba o la preparara con posterioridad al fallo. La imposibilidad de aportación debe provenir de su desconocimiento, ocultamiento o retención por la parte o un tercero, que le hayan imposibilitado su uso. En el caso bajo estudio, era evidente y manifiesto para cualquier persona que acudiera al Registro Público a hacer un estudio de la finca de Puntarenas número 9681, que el folio (19) no se encontraba en el tomo respectivo (1425). Por otro lado, como la misma parte lo expresa en su recurso de revisión, en el expediente existía un plano antiguo (P-15678-72), donde la citada finca aparecía con una medida de 108 hectáreas 3.027, 94 metros cuadrados (visible a folio 61). De ahí, que sí como se alega, el conocimiento de esa circunstancia (medida de la finca 9681) es fundamental, al punto de pretender se acoja el presente recurso de revisión; en su momento debió solicitar la reposición del folio faltante, siendo claro que no se puso la diligencia debida y por ende, no es posible alegar -fuerza mayor- cuando no hay motivo para justificarla como imposibilidad de haberlo efectuado en el momento procesal oportuno. IV.- El Decreto número 16236-J de 2 de mayo de 1985, Reglamento para Salvar las Inscripciones de Tomos en el Registro Público, se emitió con el propósito de brindar protección al público y seguridad a los interesados salvaguardando las inscripciones, al procurar que se encuentren completas y en la forma dispuesta por el Ordenamiento Jurídico. Así, declaró prioritario el salvamento de las inscripciones que se hubieren destruido o corrieran ese riesgo de los tomos del Registro Público (artículo 1º). Con ese fin habrían de ser trasladadas al sistema de la Reforma Registral, -sistema de folio real-(numeral 2). Dicha labor le fue encomendada a la Oficina de Reconstrucción de esa dependencia (ordinal 3). En el precepto 5 se estipula que toda dependencia o funcionario que encontrara folios o tomos desprendidos o deteriorados debía remitirlos a la oficina encargada. La reposición de las inscripciones desaparecidas se

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

hacen de acuerdo con todos los elementos recopilados (artículo 6). El artículo 66 del Reglamento del Registro Público -Nº 26771-J-, establece: " 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" (las negrillas no son del original). Por ende, la información que consta en el Registro Público es completa veraz y concordante, de no encontrarse en tomos por alguna razón, debe ser buscada en alguno de los otros sistemas. El folio 19 del tomo 1426 donde aparecían los asientos del 1 al 9 de la propiedad de Puntarenas número 9681, fue reconstruido en 1977. Posteriormente, en el 2003 se tiene noticia de su desaparición, sin que se pueda precisar la fecha de tal acontecimiento. No obstante, dentro del esquema de la modernización y al amparo de la seguridad que brinda el Registro Público, existen los medios complementarios, en este caso las microfichas en el Departamento de Microfilm, tal y como se desprende del expediente administrativo (fundamento del presente recurso), ya que de ahí se tomó información para hacer el estudio, que permitió verificar el error que existe en la inscripción de dicho inmueble. Todo lo anterior es conteste con lo estipulado en el ordinal 89 ibídem, que en lo que interesa dice: "La rectificación de un error material o de conceptual se hará por medio de una nueva inscripción, con vista del documento auténtico si aún se encuentra en el Registro, o si lo aporta la parte interesada, o del conjunto de la información que consta en el Registro. .." (el resaltado no es del original). Resulta de interés reseñar parte de lo expresado en la resolución de 13 horas 33 minutos del 13 de junio del 2003, cuya copia certificada se encuentra aportada en autos: "El Principio de Fe Pública Registral, consagrado de una interpretación amplia, dilatada y extensa, de los artículos 267, 456 y 457 del Código Civil, en correlación con el artículo 66 del citado Reglamento, consiste en

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

la protección que se brinda a la apariencia jurídica mostrada por el Registro. Dentro de su aspecto positivo, presume que los asientos del Registro son exactos por corresponder a la realidad jurídica extraregistrarial; asimismo, dentro de su aspecto negativo, presume en beneficio del tercero, que los asientos del Registro son completos porque muestran la realidad jurídica extraregistrarial en su totalidad, sin omitir nada. El aspecto positivo se nutre de varias presunciones básicas, todas ellas en beneficio exclusivo del tercero registral, las cuales no admiten prueba en contrario en sede administrativa. Por otro lado, del aspecto negativo, se extrae la presunción de que los asientos del Registro son completos, o sea, de que lo que no aparezca explícitamente en los asientos de esta institución, no existe en la realidad jurídica extraregistrarial. En síntesis, mediante este principio, el Registro se reputa siempre exacto en beneficio de quien contrató confiado en el contenido de sus asientos. ... Es conveniente destacar, que al amparo de esta omisión, se otorgaron ulteriores escrituras de traspasos, cuyos testimonios consecuentemente fueron inscritos, con el correspondiente perjuicio para las partes adquirentes, quienes se presumen son terceros de buena fe, que adquirieron derechos reales sustentados en la publicidad registral, siendo la actual perjudicada, la sociedad de esta plaza Corporación de Desarrollo Agrícola del Monte S.A. ...". De todo lo anterior, se colige que en todo momento se tuvo acceso a la información mediante la cual se podía en primer término reconstruir el folio faltante y segundo percatarse del error en que había incurrido el Registro Público. Asimismo, se contaba con todas las herramientas legales y técnicas para lograrlo. De ahí, que no exista la alegada fuerza mayor, porque utilizando la diligencia debida se hubiera podido obtener la información y obtener la reposición del folio. Como se expresó, de acuerdo con el objeto litigioso y existiendo en el expediente, el plano P-15678-72, con una medida inferior a la consignada en el Registro Público a la finca del Partido de Puntarenas número 9681, lo pertinente era abocarse al esclarecimiento de ese punto específico. La revisión es

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

improcedente, porque no se puede sustentar en ningún motivo de desconocimiento, ocultamiento o retención, que imposibilitara su uso. "

**ANÁLISIS SOBRE LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN RELACIÓN CON EL TERCER ADQUIRENTE DE BUENA FE E INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS**

[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.]<sup>15</sup>

" I.- En el año 1975, ante el cónsul de Costa Rica en Nueva York, Estados Unidos de Norteamérica, don Óscar Jenkins Salazar adquirió la finca del Partido de San José, matrícula de folio real número 187992-000. Este traspaso fue debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad el 23 de enero de 1976. El 26 de agosto de 1991, un tercero no identificado, simulando ser el señor Jenkins Salazar, le traspasó el referido inmueble al señor Oldemar Serrano López. El 5 de setiembre de ese mismo año, don Oldemar impone hipoteca de primer grado sobre la susodicha finca como garantía de un préstamo por ₡1.300.000. Ante su incumplimiento, los acreedores interponen proceso ejecutivo hipotecario en el Juzgado Tercero Civil de San José. El deudor no se opuso a la ejecución. La subasta pública se realizó a las 8 hrs. del 4 de mayo de 1992, resultando adjudicatario don Raúl Guillermo González Appel. Ese mismo día cedió sus derechos a Lucara S.A.. El 22 de junio, dicha empresa vende el indicado inmueble a Printy S.A.. A inicios de 1993 don Óscar Jenkins regresa a Costa Rica. Al percatarse de lo sucedido formula acusación ante el Ministerio Público por la comisión de un delito por terceros ignorados. El entonces Tribunal Superior Segundo Penal, Sección Segunda de San José, en sentencia número 121-B-97 de las 16:15 hrs. del 9 de setiembre de 1997, declaró a don Oldemar autor responsable de dos delitos de falsedad ideológica y dos de uso de documento falso en concurso ideal con el de estafa, cometidos en perjuicio de la fe pública, Óscar Jenkins Salazar y Printy S.A.. Asimismo, acogió parcialmente las

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

respectivas acciones civiles resarcitorias interpuestas por el señor Jenkins Salazar y Printy S.A., en contra del demandado civil Serrano López. Tocante con la acción formulada por don Óscar, ordenó la restitución de la referida finca. Anuló las escrituras públicas en donde se consignan el traspaso a favor de don Oldemar, la constitución del crédito hipotecario y, la venta a favor de Printy S.A., así como todos los actos dependientes de esos instrumentos públicos. Respecto a la acción interpuesta por la indicada empresa, lo condenó en abstracto al pago de los daños y perjuicios irrogados, sujeto a lo que en definitiva pudiera resolverse en sede civil, sobre la declaratoria definitiva del derecho de propiedad del susodicho inmueble. En sentencia número 346-98 de las 9:30 hrs. del 3 de abril de 1998, la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, ante sendos recursos de casación formulados por don Óscar Jenkins y el representante de Printy S.A., Orlando Vilaplana Cortés, acogió el primero y declaró sin lugar el segundo. Ordenó levantar la orden de inmovilización sobre la finca litigiosa. En lo demás, mantuvo lo resuelto. II.- Con el sub-júdice, Printy S.A. pretende principalmente, se le declare legítima propietaria -legal y registralmente- del inmueble litigioso en lugar de don Óscar Jenkins Salazar. En subsidio solicita, al ignorar las circunstancias del acto por el cual don Oldemar Serrano compró el inmueble en litigio, y al adquirir el dominio del bien su representada por enajenación de Lucara S.A., la ampara la presunción de legitimidad registral contemplada en los artículos 456 y 472 del Código Civil, por lo tanto, es tercera adquirente y poseedora de buena fe. En consecuencia, de previo a entregarle el lote litigioso al demandado, éste debe reconocerle los siguiente extremos y situaciones jurídicas: a) No está obligada a pagarle al demandado ningún tipo de daño ni perjuicio con motivo de la devolución del bien; b) Tampoco a pagarle ni devolverle ningún tipo de fruto, ni a responder por los deterioros causados sin culpa al inmueble en litigio; c) Debe reconocer, de previo a devolverle el inmueble, el valor real y actual que represente, al momento de dicho pago, la suma de ₡2.500.000, o, en

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

su defecto, ese monto más sus intereses legales hasta su efectivo pago, todo a contar desde el 22 de junio de 1992, fecha de su adquisición de la finca litigiosa; d) Asimismo, debe reconocerle el valor de las mejoras útiles y necesarias; ₡90.000 por el tractoreo del lote; ₡375.421 por el pago de los impuestos territoriales y municipales; ₡110.000 por los gastos de traspaso, honorarios e inscripción del bien a su nombre; más los intereses legales sobre dichas sumas desde su pago y hasta su reintegro; e) Su derecho de retención hasta la fijación y cancelación, en ejecución del fallo, de todos esos; y, f) Se condene al demandado al pago de las costas del proceso. Don Óscar se opuso a la demanda. Formuló las defensas de litis consorcio pasiva necesaria y cosa juzgada. El Juzgado declaró parcialmente con lugar la demanda principal. En lo conducente, declaró a la sociedad actora legítima propietaria, legal y registralmente, del inmueble litigioso. Omitió pronunciamiento sobre la pretensión subsidiaria. Resolvió sin especial condenatoria en costas. El Tribunal revocó la sentencia apelada. En su lugar, acogió la excepción de cosa juzgada. Declaró sin lugar la demanda en todos sus extremos. Le impuso a la sociedad actora el pago de las costas del proceso.

III.- El apoderado especial judicial de la sociedad actora formula recurso de casación por el fondo. Alega haberse resuelto en contra a la cosa juzgada. Aduce violación directa de ley, por indebida aplicación de los artículos 42 de la Constitución Política; 162 párrafo 2do., 163 del Código Procesal Civil. Así como falta de aplicación de los artículos 165 del Código de rito civil; 431, 450 del Código Procesal Penal; 459 y 482 del Código de Procedimientos Penales de 1973.

IV.- En primer lugar, es menester señalar una contradicción evidente acusada por el recurso de mérito. A folio 279, el casacionista cita el artículo 162 del Código de rito sobre la limitación de los efectos de la cosa juzgada material a lo resolutivo del fallo, no a sus fundamentos. Empero, a folio 280, lo cual reitera en el 285, afirma, "... el objeto de este juicio ordinario civil es llevar a buen fin la decisión de la controversia de a quién corresponde en definitiva la propiedad del

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

bien en disputa y al hacer esto estamos precisamente dándole actuación y contenido a lo resuelto por el Tribunal Superior Penal, cuando justificó el "POR TANTO" de su fallo en la citada frase ...". No obstante lo anterior, se avoca esta Sala a su conocimiento en los siguientes términos. V.- Como primer motivo de disconformidad, afirma el casacionista, se configura el vicio apuntado, con violación de las normas señaladas, por cuanto, conforme a la parte dispositiva de la sentencia dictada por el Tribunal Superior Segundo Penal, la acción civil resarcitoria interpuesta por su representada fue acogida parcialmente. Se condenó en abstracto al demandado civil, Oldemar Serrano López, a pagar los daños y perjuicios irrogados, lo cual quedó sujeto a lo que en definitiva se resolviese en sede civil, tocante a la declaratoria definitiva del derecho de propiedad del inmueble litigioso. A su vez, agrega, lo protestado por el señor Jenkins Salazar ante la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, fue únicamente lo resuelto sobre la inmovilización del bien litigioso. Por ello, asevera, quedó firme el aspecto de que sería en sede civil donde se haría la declaratoria definitiva del derecho de propiedad del inmueble litigioso. Los efectos de la cosa juzgada material, manifiesta, se limitan a lo resolutorio de la sentencia, no a sus fundamentos, lo cual hace indiscutible en otro proceso la existencia o inexistencia de la relación jurídica que ella declara (artículo 162 del Código de rito). Mal hizo el Tribunal Civil, indica, al aplicarle al sub-júdice el instituto referido. La pretensión principal esgrimida por su representada, asevera, no fue resuelta en forma definitiva en la sede penal. Además, acota, con el sub-lítem no se reabre indebidamente ningún litigio ya sellado por la loza sepulcral de la cosa juzgada. Como se constata de la simple lectura de las sentencias penales, afirma, su representada y el señor Jenkins Salazar no se demandaron entre sí en el proceso penal, ni en ninguna otra sede, en reclamo del inmueble en litigio. La litis penal y la acción civil resarcitoria, derivada del hecho ilícito allí juzgado y la discusión sobre sus consecuencias, se llevó a cabo por parte de

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

Printy S.A. y don Óscar Jenkins, cada uno por su parte, en contra del imputado Carlos Oldemar Serrano López. Nunca, insiste, se integró el contencioso en sede penal del uno contra el otro, por lo tanto, los protagonistas de ahora no han sido antagonistas procesales. La garantía constitucional en comentario, señala, impide reabrir discusiones ya ventiladas entre las mismas partes, con el mismo objeto y por la misma causa jurídica. En el sub-júdice, apunta, la pretensión principal de su representada, por ampararla la buena fe registral al momento de adquirir el bien litigioso, es la de ser la única y formal propietaria del bien en disputa. Esto, insiste, no ha sido ventilado entre las actuales partes anteriormente. Por ello, machaca, no han sido antagonistas en ningún proceso, ni civil ni penal, el cual tenga por objeto declarar a su representada como propietaria del bien litigioso, al estar amparada por el principio jurídico de tercer adquirente de buena fe. Siendo ésta la causa jurídica de su pretensión principal, agrega, la relación procesal aquí establecida es nueva u originaria. No se han ventilado en contradictorio propio, repite, las pretensiones del uno contra los derechos del otro. En consecuencia, señala, el Tribunal viola la identidad de partes, objeto y causa de la relación procesal en controversia, lo cual es requisito sine qua nom para la existencia de la cosa juzgada material. El objeto del sub-júdice, asevera, es llevar a buen fin la decisión de la controversia de a quién corresponde en definitiva la propiedad del bien en disputa. Con ello, advierte, se le da actuación

y contenido a lo considerado por el Tribunal Penal para justificar la parte resolutive del fallo. Corolario, por carecer de los requisitos de identidad de partes, objeto y causa, lo resuelto en sede civil resarcitoria en el proceso penal seguida contra Oldemar Serrano no constituye cosa juzgada material en el sub-júdice. VI.- Al tenor de su formulación, el meollo de la cuestión debatida en el presente motivo de disconformidad radica en establecer si lo pretendido por el actor en su demanda principal ya fue resuelto en firme en el proceso penal referido y,

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

por ende, si es procedente la excepción de cosa juzgada opuesta por el demandado. Sobre el instituto de mérito, reiteradamente ha indicado esta Sala: "III... La administración de justicia se ejerce a través de la Corte Suprema de Justicia y de los demás tribunales que establezca la ley (artículo 152 de la Constitución Política y 1º, párrafo 1º, de la Ley Orgánica del Poder Judicial). Corresponde al Poder Judicial, además de las funciones que la Carta Magna le señale, conocer de los conflictos civiles, penales, comerciales, laborales y contenciosos administrativos, así como de los otros establecidos por ley, cualquiera sea su naturaleza y la calidad de las personas que intervengan; resolver en definitiva sobre ellos y ordenar la ejecución de sus resoluciones (artículo 153 de la Constitución Política y 1º, párrafo 2º, de la Ley Orgánica citada). Al resolver en forma definitiva de las controversias sometidas a su conocimiento, el Estado, a través del Poder Judicial, asume y pone en operación una de las más importantes funciones en él recaídas: la jurisdiccional. Para que tal función pueda efectuarse en forma eficaz, las decisiones inherentes a la potestad paralelamente otorgada, revisten dos características fundamentales: inmutabilidad y definitividad absolutas. Solamente en casos de excepción, contemplados por la ley, tales características pueden ser relativas. A esta particularidad de la función jurisdiccional, se le ha denominado en doctrina y en jurisprudencia, COSA JUZGADA . Por medio de ella se establece que la voluntad del Estado, contenida en la ley, es definitiva e inmutable para el caso concreto, lo cual es básico para la certeza y seguridad jurídicas. Esa voluntad es declarada por el Juez en sentencia. De esa manera se busca ponerle fin a los asuntos decididos en fallo judicial, impedir el sucesivo replanteamiento del conflicto, evitando así la incertidumbre jurídica, todo lo cual propende a la eficacia de la función jurisdiccional del Estado. En nuestro medio, las sentencias emitidas en proceso ordinario o abreviado, así como aquellas otras resoluciones señaladas en forma taxativa, producen la autoridad de la cosa juzgada material. Esta se halla limitada -con la salvedad

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

que adelante se consignará- a la parte resolutive del fallo. Sea, no comprende sus fundamentos. Para que la sentencia incida en otro proceso mediante la cosa juzgada, es imprescindible que en ambos procesos exista identidad de partes, causa y objeto. Esta figura se encuentra regulada en los artículos 162 a 165 del Código Procesal Civil. IV.- Tiene la cosa juzgada naturaleza estrictamente procesal, porque es una consecuencia del proceso y de la voluntad manifestada en la ley de rito. Pero sus efectos trascienden indirectamente el proceso, para recaer sobre las relaciones jurídicas sustanciales. Ello, como consecuencia de la inmutabilidad de la decisión: su efecto directo, con lo cual se garantiza la certeza jurídica de aquéllas. Ambos elementos, a saber, la inmutabilidad de la decisión y la definitividad del derecho declarado o de su rechazo o denegación, constituyen efectos jurídicos de la cosa juzgada. El primero directo y procesal; el segundo indirecto y sustancial. El primero impone la prohibición a los jueces de entrar a resolver sobre el fondo de las pretensiones objeto de debate y les confiere la facultad de detener la acción ejercitada, ya sea a gestión de parte o de oficio, y a las partes, el derecho de obtener la suspensión definitiva del proceso en forma total o parcial. A estas últimas les implica además la obligación de abstenerse de revivir, mediante otro proceso, esas pretensiones resueltas positiva o negativamente. El segundo de los elementos, sea, la definitividad, busca que la declaración de certeza contenida en la sentencia sea indiscutible en otros procesos. En relación, otorga a las partes los mismos derechos y obligaciones que concede el efecto procesal o inmutabilidad. Por esa razón, la cosa juzgada tiene una función o eficacia negativa al prohibir a los jueces decidir de nuevo sobre lo ya resuelto. Pero también, tiene otra positiva, representada por la seguridad conferida a las relaciones jurídicas sustanciales decididas. El fundamento de la cosa juzgada está, entonces, en la potestad jurisdiccional del Estado, de la cual emana el poder suficiente para asegurar la eficacia y los efectos de la sentencia. V.- La cosa juzgada está sujeta a dos límites: el

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

objetivo, en razón del objeto sobre el cual versó el proceso al igual que la causa o título del cual se dedujo la pretensión; y el subjetivo, en razón de las personas que han sido partes en el proceso. El objeto de la pretensión está referido a lo reconocido o negado en la sentencia ejecutoriada. Sea, a la cosa o relación jurídica sobre la cual se aplica su fuerza vinculante. El objeto del proceso lo constituye el derecho reconocido, declarado o modificado en la sentencia, en relación con una cosa o varias cosas determinadas, o la relación jurídica declarada, según el caso. Además, la cosa juzgada en cuanto al objeto se refiere, se extiende a aquellos puntos que sin haber sido materia expresa de la decisión jurisdiccional, por consecuencia necesaria o por depender indispensablemente de tal decisión, resultan resueltos tácitamente. Así, cuando una sentencia ha decidido sobre un todo del cual forma parte la cosa objeto de la nueva demanda, existirá sin duda, identidad de objeto. El segundo aspecto del límite objetivo es la identidad de la causa petendi, sea, el fundamento o razón alegada por el demandante para obtener el objeto de la pretensión contenida en la demanda. La causa petendi debe ser buscada exclusivamente dentro del marco de la demanda, con un criterio amplio el cual conduzca a su interpretación lógica. No remitiéndose a su simple tenor literal. Ella configura la razón de hecho enunciada en la demanda como fundamento de la pretensión. Está formada por el conjunto de hechos alegados como base de la demanda. No para cada uno de ellos aisladamente. El límite subjetivo o identidad de partes se refiere a los sujetos del proceso, partes en sentido formal: demandantes, demandados y terceros intervinientes; y debe tenerse en cuenta que los causahabientes de las partes a título universal o singular están obligados por la sentencia, como si se tratara de ellas. Al respecto, lo importante es la identidad jurídica de las partes, no su identidad física. En consecuencia, a quien no ha sido parte en el proceso no se le puede vincular con la sentencia dictada; es decir, no se le pueden imponer las sujeciones y obligaciones derivadas de ella. VI.- La antigua Sala Primera Civil, en

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

Sentencia de las 10:30 horas del 27 de diciembre de 1972 señaló: " ... V.- El artículo 723 del Código Civil establece que la autoridad de la cosa juzgada se limita a la parte resolutive de la sentencia, mas no a sus fundamentos. Pero aún así, la doctrina y la jurisprudencia han establecido que "si bien es cierto el principio de que la autoridad de la cosa juzgada se limita a lo resolutive de la sentencia, también lo es que los motivos o consideraciones del fallo hay que tomarlos en cuenta para determinar y completar el sentido de la parte dispositiva". (Sentencias de Casación de 3:15 p.m. del 16 de diciembre de 1924, 2:15 p.m. del 17 de junio de 1926, 15.45 horas del 13 de abril de 1944, 16 del 6 de mayo de 1947 y 101 de 14,30 horas del 4 de setiembre de 1968, Considerando VI). En esta última sentencia y en el considerando citado se dijo lo siguiente: "Es necesario hacer hincapié en que la existencia y los alcances de la cosa juzgada, no sólo dependen de la triple identidad en el objeto, la causa y las partes, sino también de la índole del pronunciamiento recaído pues la cosa juzgada es, sobre todo, lo que las mismas palabras significan, es decir, lo que ya se juzgó en el fallo firme; porque de lo contrario, si la sentencia no decide el fondo de las cuestiones propuestas y debatidas en el pleito, o en otras palabras, si lo que se reclamaba en el segundo juicio no fue concedido o denegado en el primero, no podrá haber cosa juzgada. El artículo 723 del Código Civil dispone que la autoridad de la cosa juzgada se circunscribe a lo resolutive de la sentencia, mas no a sus fundamentos; sin embargo, con frecuencia hay que acudir a las motivaciones del fallo para esclarecer qué es lo que en realidad resolvieron los jueces, máxime cuando la sentencia, por ser desestimatoria, se limita a declarar en su parte dispositiva que la demanda fue denegada" . (Lo subrayado no es del original). Tocante a la unidad integral de las sentencias, pueden consultarse, entre otras, las resoluciones de esta Sala números 2 de las 15 hrs. del 6 de enero y 77 de las 14:20 hrs. del 19 de noviembre, ambas de 1993) y, sobre el instituto de la cosa juzgada, entre otros, los fallos números 93 de las 15 hrs. del 26

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

de junio de 1991 y 740 de las 14:45 hrs. del 1 de diciembre de 1999. ...” (Sentencia número 180 de las 9:25 hrs. del 23 de febrero del 2001. En igual sentido, además de los fallos citados en el precedente transcrito, puede consultarse la número 740 de las 14:45 hrs. del 1 de diciembre de 1999). VII.- A la luz de lo expuesto en el considerando anterior y, analizadas las sentencias números 121-B-97 del entonces Tribunal Superior Segundo Penal, Sección Segunda de San José,

de las 16:15 hrs. del 9 de setiembre de 1997 y, 346-98 de la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, de las 9:30 hrs. del 3 de abril de 1998, este Tribunal arriba a la misma conclusión del Ad-quem. Sea, en el sub-júdice se configura el instituto de la cosa juzgada. Al respecto, el Tribunal Superior Penal acogió parcialmente las acciones civiles resarcitorias formuladas tanto por don Óscar Jenkins Salazar, cuanto por la empresa actora. Tocante a la primera, según se expuso, y en lo conducente, ordenó la restitución a favor de don Óscar de la finca en litigio. Como consecuencia de lo anterior, y de la falsedad decretada, anuló las diferentes escrituras públicas, a partir de la de fecha 26 de agosto de 1991, mediante la cual se documentó el traspaso a don Oldemar Serrano López de la finca en litigio; también aquella en donde se constituyó la hipoteca de primer grado, y en la cual Printy S.A. adquirió la propiedad del inmueble litigioso. Además, declaró la nulidad de todos los actos dependientes de esos instrumentos públicos. Como fundamento de lo anterior consideró: “ACCIONES CIVILES RESARCITORIAS.- En criterio del Tribunal, desde la óptica del Derecho Penal, no es posible mantener subsistente ninguna compra venta, hipoteca, adjudicación de remate u otros actos afines en el Registro Público que tengan su origen en una falsedad instrumental, aunque esos actos se hayan realizado de buena fe y al amparo del Registro - lo cual no viene a significar interferencia alguna con lo que en definitiva puedan resolver en la vía declarativa los jueces civiles en cuanto a la posesión y la propiedad del bien - pues ello conduciría a una inseguridad jurídica mayor para la sociedad que la que puede ocasionarse, en

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

forma individual, a las personas que llegan a constituir en cada caso el último eslabón de la estafa y que son las que en definitiva sufren el perjuicio patrimonial que el autor o los autores del hecho se propusieron. Es también criterio del Tribunal que un acto que se inició con una falsedad instrumental no puede con el tiempo adquirir vida jurídica eficaz, sin el pronunciamiento de una autoridad con competencia para declarar derechos, como es la autoridad jurisdiccional de lo civil . . . A diferencia del Ministerio Público, que plantea en la acusación como uno de los hechos que don OSCAR JENKINS fue despojado del inmueble, el Tribunal ve el caso como una estafa que se consuma con el perjuicio sufrido por PRINTY S.A.- La protección que se debe dar a quienes adquieren al amparo del Registro la entiende el Tribunal, para aquellas situaciones en donde no medie ninguna falsificación instrumental en la cadena de traspasos, como ocurre por ejemplo en los casos de incuria de las partes en presentar al Registro los testimonios de las escrituras, porque en caso de falsedades la ley es muy clara: "Cuando una sentencia declare falso un instrumento público, el tribunal que la dictó ordenará que el acto sea reconstruido, suprimido o reformado." (Artículos 539 y 541 del Código de Procedimientos Penales) . En el caso presente lo que se impone es suprimir del registro público las falsedades instrumentales y subsiguientes, para lo cual se ordena la cancelación de todos los asientos registrales que sean necesarios a fin de que la propiedad quede registralmente a nombre de don OSCAR JENKINS SALAZAR, cuyo derecho no tiene origen espurio. Debe quedar claro que en esta sentencia no se está declarando derecho alguno de posesión y/o propiedad, pues ello es competencia de otra jurisdicción en caso de que PRINTY S.A. decida recurrir a esa vía a solicitar que se determine quién tiene mejor derecho sobre el bien. . . ." (Lo subrayado no es del original). A pesar de la evidente contradicción incurrida por el Tribunal Superior Penal, pues, por un lado, señala que desde la óptica del Derecho Penal no es posible mantener subsistente ninguna compra venta, hipoteca, adjudicación de remate u otros actos afines en el

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

Registro Público, cuyo origen sea una falsedad instrumental, agregando que, la protección a los terceros de buena fe, amparados a la publicidad registral, opera siempre y cuando no medie un delito en la cadena de traspasos, tal y como acontece en el sub-júdice. Por el otro, afirma que esto no significa interferencia con lo que, en definitiva, resuelvan, en vía declarativa, los jueces civiles, únicos competentes para determinar el derecho de posesión y el de propiedad sobre el bien. No obstante lo anterior, es claro que dicha autoridad jurisdiccional dejó abierta la posibilidad para que Printy S.A. acudiera a la vía ordinaria en reclamo de su derecho sobre el bien litigioso. Esto se confirma con lo que se anotará de seguido. Respecto a la acción civil resarcitoria interpuesta por la referida empresa, según se indicó, la indicada autoridad penal también la acogió parcialmente. Condenó al imputado a pagarle los daños y perjuicios infligidos. Indicó expresamente " condena que se hace en abstracto sujeta a lo que en definitiva pueda resolverse en sede civil en lo tocante a la declaratoria definitiva del derecho de propiedad del inmueble de relación, si es que la actora se decide recurrir a esa vía. De lo contrario podría optar directamente, sin sujeción alguna, a cobrarle al demandado civil los daños y perjuicios ocasionados con los hechos acusados. ..." (Lo subrayado no es del original). También confirma la conclusión expuesta el no levantamiento del asiento registral mediante el cual se inmovilizó la finca litigiosa. VIII.- Sin embargo, a pesar de lo expuesto, la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, al rechazar el recurso de casación interpuesto por el apoderado de Printy S.A. y, por lo tanto, decidir en definitiva lo pretendido por ella en la acción civil resarcitoria, en lo que interesa, consideró lo siguiente: "III.- ... 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

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

como la última ratio, se dirige a tutelar, con todo el peso del poder represivo estatal, los bienes jurídicos esenciales para la colectividad. ... 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.

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

... 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. ... 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 del mismo, 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. ... 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

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

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. 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 ... 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,

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

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

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

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. ... 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. 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: ... (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 . ... Sin embargo, otra es la interpretación que, al tema, ha dado la Sala Primera y que, esta Sala respeta, pero que, por las

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

razones dichas, no comparte. Así, aquélla ha señalado: ... (sentencia 53-97, de las 14:30 hrs. del 2 de julio de 1997, Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia). ... Sin embargo, el antecedente citado expone con claridad la preeminencia de la protección de los terceros adquirentes de buena fe, sobre el propietario original, criterio que, para los casos en los que esté zanjada la existencia de la falsedad documental y su autoría, en perjuicio del propietario original despojado, esta Sala no comparte, por las razones expuestas. Por todo lo expuesto, es claro que la sentencia impugnada no adolece del vicio sustantivo que le achaca el recurrente. Su representada conserva el derecho de reclamar, contra quien corresponda, las responsabilidades del caso ante la pérdida del inmueble, así como las indemnizaciones que resulten procedentes, pero la propiedad debe restituirse al original y legítimo propietario, despojado por la acción fraudulenta del acusado. Por lo expuesto, el reclamo debe rechazarse. ... VI.- ... Por ello, no se han lesionado los derechos de la referida sociedad, amén de que esta pudo por su lado ejercer la acción civil resarcitoria en contra del acusado, quedándole aún la posibilidad de acudir a los tribunales civiles para la determinación de los daños y perjuicios sufridos, así como de establecer la correspondiente ejecución. Se declara sin lugar el recurso.". IX.- Al socaire de lo anteriormente transcrito (a pesar de no compartirse las consideraciones expuestas por dicha Sala, por cuanto riñen con la jurisprudencia reiterada de este Tribunal, tocante a los alcances y aplicación del instituto de la adquisición a non domino. Sobre este tema, pueden consultarse, entre muchas otras, las sentencias números 82 de las 14,30 hrs. del 22 de mayo de 1992, 56 de las 13:50 hrs. del 4 de agosto de 1994, 45 de las 10:05 hrs. del 22 de mayo de 1996, 53 de las 14:30 hrs. del 2 de julio de 1997, 417 de las 15:10 hrs. del 2 de junio, 530 de las 15:30 hrs. del 19 de julio, ambas del 2000, 162 de las 8:15 hrs. del 16 de febrero, 352 de las 10:20 hrs. del 18 de mayo, ambas del 2001) y de lo expuesto en el considerando V de esta sentencia, respecto a la unidad integral de las sentencias, queda

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

indubitablemente establecido que en sede penal se discutió, consideró y resolvió en definitiva acerca del dominio sobre el inmueble litigioso. Esto se confirma, además, con lo considerado por esa Sala al acoger el recurso de casación interpuesto por las apoderadas especiales judiciales del señor Jenkins Salazar.

Al respecto, y en lo conducente, señaló: "...Lleva razón el recurrente en su reparo. No existe ninguna disposición legal que impida al Tribunal de mérito levantar dicha medida cautelar, la cual fue efectivamente solicitada por el ofendido. En todo caso al aplicarse el artículo 539 del Código de rito en lo que se refiere a la supresión del acto falso, y de los que posteriormente se realizaron, es necesario que se ordene la restitución plena del derecho, pues no tendría ninguna finalidad mantener la misma después de que la sentencia adquiriera la firmeza. En otras palabras, si dicha medida se mantuviera, el titular quedaría imposibilitado para disponer libremente de su derecho conforme se lo garantizan los artículos 45 de la Constitución Política y 266 del Código Civil. Debe en consecuencia declararse con lugar el reproche. Se anula parcialmente la sentencia y resolviendo en cuanto al fondo se ordena levantar la orden de inmovilización que pesa sobre el citado inmueble, medida que deberá ser comunicada mediante mandamiento al Registro Público de la Propiedad. ..." (Lo subrayado no es del original). Queda claro, entonces, en dicha sede se estableció en definitiva que el único y legítimo propietario del inmueble litigioso es el aquí demandado. Además, que la empresa Printy S.A., como tercero adquirente de buena fe, carece de legitimación para reclamarle a don Óscar Jenkins Salazar el reconocimiento de los daños y perjuicios irrogados, así como las demás indemnizaciones correspondientes, por ser éste el legítimo propietario, despojado ilícitamente de la finca en litigio. Sólo puede hacerlo en contra de su transmitente. Por otro lado, y de conformidad con lo considerado en sede penal, esta Sala, por las mismas razones expuestas por el Ad-quem, estima que en el sub-júdice converge la triple identidad de objeto, causa y partes. X.- En segundo termino, afirma el casacionista, en la

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

acción subsidiaria su representada pide se le respeten, en su condición de tercera adquirente de buena fe, vencida en un juicio de reivindicación, una serie de derechos subjetivos. Basta leer las pretensiones deducidas, indica, para entender que no han sido objeto de ninguna relación procesal entre las actuales partes y, por ende, la cosa juzgada material tampoco cubre estos extremos. El objeto y la causa de la pretensión subsidiaria, añade, tampoco han sido deducidos en un proceso donde se determine judicialmente a favor o en contra de ellas. En consecuencia, concluye, no resulta procedente declarar, como lo hizo el Ad-quem, la cosa juzgada en contra de lo ahí peticionado. XI.- La mayoría de las pretensiones reclamadas en la demanda subsidiaria, de conformidad con lo apuntado en los considerandos VIII y IX de esta sentencia y, contrario a lo afirmado por el casacionista, no resultan de recibo. Ello, por cuanto, se subsumen dentro de lo considerado expresamente por la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, por lo tanto, cobijadas por la cosa juzgada. En lo que interesa, se repite, en su sentencia señaló ese alto Tribunal: "... 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,

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

por imposición del Estado, está obligado a inscribir y registrar. ... 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. ... Por todo lo expuesto, es claro que la sentencia impugnada no adolece del vicio sustantivo que le achaca el recurrente. Su representada conserva el derecho de reclamar, contra quien corresponda, las responsabilidades del caso ante la pérdida del inmueble, así como las indemnizaciones que resulten procedentes, pero la propiedad debe restituirse al original y legítimo propietario, despojado por la acción fraudulenta del acusado. Por lo expuesto, el reclamo debe rechazarse. ... VI.- ... Por ello, no se han lesionado los derechos de la referida sociedad, amén de que esta pudo por su lado ejercer la acción civil resarcitoria en contra del acusado, quedándole aún la posibilidad de acudir a los tribunales civiles para la determinación de los daños y perjuicios sufridos, así como de establecer la correspondiente ejecución." (Lo resaltado no es del original). De acuerdo con lo transcrito, y según se expuso en el considerando IX de esta sentencia, la sociedad actora sólo puede reclamar la mayoría de lo pretendido en la acción subsidiaria a su transmitente, no al señor Jenkins Salazar, por ser éste el

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

propietario original, despojado ilícitamente de la finca litigiosa. XI.- Sí es de recibo, por cuanto así lo establece la propia Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, declarar a la actora tercera adquirente y poseedora de buena fe, al haber adquirido la propiedad en disputa al amparo de la publicidad registral. Asimismo, respecto a lo denominado por ella "extremos económicos y situaciones jurídicas", específicamente, lo reclamado en el punto identificado con la letra C.d), conforme a lo resuelto en sede penal, sólo puede repetir lo pagado por concepto de impuestos territoriales y municipales del terreno litigioso. Ello por cuanto, al ser ésta una carga legal, si el bien no hubiera salido ilícitamente del patrimonio del demandado, mantenía el deber de cumplir con esa obligación. Empero, como lo reconoce en su deposición, folio 99, después del año 1993, por no estar la propiedad litigiosa a su nombre, no ha cancelado los indicados impuestos. En consecuencia, de no reconocer este extremo, implicaría prohiar un enriquecimiento ilícito a su favor. Al estarse ante una obligación dineraria, también resulta procedente reconocer los intereses al tipo legal, desde el momento de su cancelación y hasta su efectivo pago. La fijación del monto definitivo se difiere para la etapa de ejecución de sentencia. Respecto a los puntos identificados con las letras C.a), C.b), C.c) y, C.e), a pesar de estar recogidos en los numerales 327 y 328 del Código Civil, no resulta procedente otorgarlos. Ello, por cuanto, se insiste, la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia expresamente indicó que, al haber sido despojado don Óscar Jenkins del inmueble litigioso como consecuencia de un delito, debe restablecerse en el pleno goce de sus derechos. Sea, debe volverse a la situación existente antes de la comisión del ilícito. Asimismo, señaló, como tercero adquirente de buena fe, sólo puede reclamar las indemnizaciones correspondientes a su vendedor. XII.- En mérito de lo expuesto, resulta procedente, en forma parcial, el recurso formulado. En consecuencia, debe anularse también parcialmente la sentencia recurrida, al declarar con lugar la excepción de cosa juzgada respecto a la demanda

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

subsidiaria. En su lugar, debe acogerse parcialmente dicha acción, entendiéndose denegada en lo no expresamente indicado. Debe declararse a la sociedad actora tercera adquirente y poseedora de buena fe. Asimismo, condenarse al accionado a reconocer el monto cancelado por la sociedad actora por concepto de impuestos municipales y territoriales del inmueble litigioso, más los intereses al tipo legal sobre ese monto desde su pago y hasta su efectivo reintegro, para lo cual deberá limitarse a lo que don Óscar estaba en obligación de pagar. Se difiere la fijación de este rubro para la etapa de ejecución de la sentencia."

**CANCELACIÓN DE INSCRIPCIÓN Y ASIEN TO REGISTRAL E INAPLICABILIDAD DEL ARTÍCULO 456 DEL CÓDIGO CIVIL**

[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA]<sup>16</sup>

"III.- La cuestión debatida en el presente recurso consiste en determinar si la cancelación del aludido gravamen hipotecario puede o no afectar a su cesionario, el Banco de Costa Rica. En autos, precisa anotar al respecto, ha sido debidamente acreditada la ilicitud del traspaso del inmueble litigioso al actor, por parte del I.D.A.. Sobre él no han ejercido posesión alguna. Asimismo, se ha comprobado la titularidad de la sociedad demandada sobre dicho fundo. Esto imponía, como acertadamente lo resolvieron los juzgadores de instancia, decretar la nulidad de dicho traspaso así como de la inscripción de la finca número 273.473-000. Además, en aplicación del principio de accesoriedad, declarar la nulidad de la hipoteca constituida sobre dicho inmueble y, consecuentemente, ordenar su cancelación registral.

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

Lo anterior, no obstante la declaratoria de inconstitucionalidad decretada por la Sala respectiva, mediante voto número 786-94 de las 15:18 hrs. del 8 de febrero de 1994, de la citada Ley de Titulación Múltiple de Tierras. Ello por cuanto, tocante al otorgamiento de garantías reales, el artículo 456 del Código Civil, debe entenderse dentro de su verdadera dimensión. Según dicho precepto, los actos o contratos ejecutados u otorgados por persona que en el Registro aparezca con derecho a ello, una vez inscritos, no se invalidan tocante a terceros, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título no inscrito o de causas implícitas o explícitas. Esta disposición, como queda claro, se refiere a la resolución o rescisión del derecho del otorgante. No comprende entonces el supuesto del sub-júdice, en donde lo anulado es la inscripción del inmueble litigioso. Por consiguiente, dicha norma no resulta aplicable a la especie. "

**PRINCIPIOS REGISTRALES PRIMERO EN TIEMPO PRIMERO EN DERECHO**

[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.]<sup>17</sup>

"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, por [una de las demandadas, hoy su sucesión] 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, 465 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

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

derecho", que al tratarse de derechos reales registrables 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. Por lo anterior, la compraventa entre [la hoy occisa] y el actor no podía afectar a [otra de las codemandadas], pues cuando ésta adquirió, el testimonio de la primera escritura no había sido presentado al Registro, y desde luego ella nunca participó en ese primer contrato. De esa forma, [la codemandada] adquirió al amparo de la publicidad registral, y al haber presentado primero el testimonio de escritura de venta de la finca para su inscripción en el Registro enervó o impidió la inscripción posterior que pretendía el actor, independientemente de la fecha de las escrituras, pues se trataba de dos títulos incompatibles. Lo anterior significa que la inscripción de un título que implique la mutación de una relación jurídico-real, le impide su entrada al Registro a cualquier otro de igual índole pero incompatible, aun cuando sea de fecha anterior. Debe advertirse que los efectos de la inscripción del título se retrotraen a la fecha de su presentación. Los títulos opuestos nacen cuando son otorgados por el mismo titular registral, y su incompatibilidad surge de la imposibilidad de reconocerle a dos sujetos diferentes facultades o poderes idénticos sobre un mismo bien inmueble. La doctrina española ha denominado a lo anterior como "cierre registral" por cuanto imposibilita el acceso al Registro de nuevos asientos contradictorios o de derechos anteriores inconciliables con el presentado para su inscripción. Acerca de la colisión entre derechos reales y personales, esta Sala en su reciente sentencia número 60 de las 15 horas del 24 de abril de 1991 expresó lo siguiente: "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,

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

quienes solo 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 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). Esto es así porque la jurisprudencia antes de la reforma señalada (entre la sentencia de las 15 horas y 30 minutos del 30 de abril de 1904 hasta la de las 10 horas y 30 minutos del 26 de agosto de 1947) le dio el carácter de tercero no solo al nuevo adquirente del derecho real sino también al acreedor personal o quirografario, señalándose luego de la reforma criterios más claros según los cuales el anotante de un embargo por crédito personal no debe tenerse como tercero, además de que el traspaso de un derecho real no presentado al Registro antes de la anotación de un embargo por crédito personal contra el traspasante mantiene su validez sin perjuicio para el adquirente, si éste dentro de los tres meses siguientes al otorgamiento de la escritura del traspaso la presenta al Registro, y, finalmente, si la escritura de un traspaso de un derecho real, en que se haya anotado un embargo por crédito personal, se presenta pasados tres meses desde su otorgamiento, solo prevalecerá contra dicha anotación, si en juicio ordinario el adquirente del derecho real demuestra que el traspaso fue cierto y no simulado, juicio que deberá presentarse dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la presentación de la escritura (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

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

hubiere sido otorgada mucho antes de una posterior, pero no presentada al Registro, tendrá prioridad aquélla 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, solo 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 de 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 o 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)". La alegación del recurrente de que su escritura tiene preferencia porque fue presentada al Registro dentro del plazo de tres meses que señala el artículo 455 del Código Civil, no tiene aplicación al caso concreto, porque como ya se explicó esa regla se refiere a la colisión entre un derecho real y uno personal, y aquí se trata de dos derechos reales, de propiedad. Y en lo que a

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

títulos repetidos se refiere, la más reciente jurisprudencia ha establecido que rige no el más antiguo sino el título mejor, lo que está caracterizado fundamentalmente por la posesión, y ya se expresó que el actor nunca ha poseído el inmueble, pues siempre ha estado en posesión primero de la vendedora, y a partir de su muerte por la adquirente, su hija [la codemandada]. Puede consultarse, entre otras, la sentencia de Casación número 132 de las 15:30 horas del 25 de setiembre de 1974 y la de esta Sala número 16 de las 16 horas del 23 de marzo de 1982, Considerando VII- Tampoco se demandó la nulidad por simulación y en todo caso el contenido del recurso no da base para el análisis de otras cuestiones."

**ADQUISICIÓN DE QUIEN NO ES DUEÑO APLICACIÓN DEL PRINCIPIO REGISTRAL DE PRIORIDAD Y SEGURIDAD JURÍDICA EN INSCRIPCIÓN DEL DERECHO REAL CONTRAPUESTO CON DERECHO PERSONAL**

[TRIBUNAL AGRARIO SECCION PRIMERA ]<sup>18</sup>

IV.- Sobre el tema de la adquisición a nom domino, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia ha mantenido una posición uniforme en todas sus resoluciones. El Voto N° 37 de las 14 horas 45 minutos del 10 de abril de 1996, es representativo de dicho criterio pues en él se transcriben una serie de pronunciamientos de dicha Sala sobre el tema, criterio que es compartido por este Tribunal. En esa oportunidad la Sala dispuso: "En el sub lite, el conflicto se originó por la incuria del demandado observada al inscribir el derecho real adquirido de don Eugenio Salazar Romero. La segregación y venta mediante la cual don Ismael adquirió el inmueble poseído fue realizada el 31 de mayo de 1973, y no fue

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

presentada al Registro Público hasta el 9 de octubre de 1979. El asiento de presentación de la escritura respectiva fue cancelado, por cuanto la cita de la finca de la cual se segregó el lote vendido era incorrecta. Luego, por escritura adicional de 20 de marzo de 1980, presentada al Registro el 20 de noviembre de ese año, se trató de subsanar el error. Pero la nueva presentación al Diario también corrió igual suerte, sea, fue cancelada por cuanto ya existía otro traspaso del bien, a un tercero de buena fe, el cual imposibilitaba su inscripción. Al respecto, conviene transcribir los criterios jurisprudenciales seguidos por esta Sala, recogidos en la sentencia N° 84, de las 14:30 horas del 22 de mayo de 1992, en la cual se dijo: "V.- ... 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 derecho", que al tratarse de derechos reales registrables 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.- Por lo anterior, la compraventa entre Marina Morgan Ulloa y el actor no podía afectar a María Isabel, pues cuando ésta adquirió, el testimonio de la primera escritura no había sido presentado al Registro, y desde luego ella nunca participó en ese primer contrato.- De esa forma, María Isabel Morgan Ulloa adquirió al amparo de la publicidad registral, y al haber presentado primero el testimonio de escritura de venta de la finca para su inscripción en el Registro enervó o impidió la inscripción posterior que pretendía el actor, independientemente de la fecha de las escrituras, pues se trataba de dos títulos incompatibles.- Lo anterior significa que la inscripción de un

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

título que implique la mutación de una relación jurídico-real, le impide su entrada al Registro a cualquier otro de igual índole pero incompatible, aun cuando sea de fecha anterior.- Debe advertirse que los efectos de la inscripción del título se retrotraen a la fecha de su presentación.- Los títulos opuestos nacen cuando son otorgados por el mismo titular registral, y su incompatibilidad surge de la imposibilidad de reconocerle a dos sujetos diferentes facultades o poderes idénticos sobre un mismo bien inmueble.- La doctrina española ha denominado a lo anterior como "cierre registral" por cuanto imposibilita el acceso al Registro de nuevos asientos contradictorios o de derechos anteriores inconciliables con el presentado para su inscripción."

VII.- Acerca de la colisión entre derechos reales y personales, esta Sala en su sentencia número 60 de las 15 horas del 24 de abril de 1991 expresó lo siguiente: "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). Esto es así porque la jurisprudencia antes de la reforma señalada (entre la sentencia de las 15 horas y 30 minutos del 30 de abril de 1904 hasta la de las 10 horas y 30 minutos del 26 de agosto de 1947) le dio el carácter de tercero no solo al nuevo adquirente del derecho real sino también al acreedor

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

personal o quirografario, señalándose luego de la reforma criterios más claros según los cuales el anotante de un embargo por crédito personal no debe tenerse como tercero, además de que el traspaso de un derecho real no presentado al Registro antes de la anotación de un embargo por crédito personal contra el traspasante mantiene su validez sin perjuicio para el adquirente, si éste dentro de los tres meses siguientes al otorgamiento de la escritura del traspaso la presenta al Registro, y, finalmente, si la escritura de un traspaso de un derecho real, en que se haya anotado un embargo por crédito personal, se presenta pasados tres meses desde su otorgamiento, sólo prevalecerá contra dicha anotación, si en juicio ordinario al adquirente del derecho real demuestra que el traspaso fue cierto y no simulado, juicio que deberá presentarse dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la presentación de la escritura (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

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

(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 o 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)" . En el sub lite, la incuria del demandado en inscribir su título permitió que otros terceros adquirieran derechos reales, de quien aparecía como dueño del inmueble en el Registro Público. Respecto de estos terceros, no hay elementos que denoten mala fe en sus adquisiciones, las cuales, por tal motivo, se encuentran amparadas por los principios de publicidad registral antes indicados. En consecuencia, no son aplicables las normas atinentes a la usucapión citadas como violadas por el demandado. Débese rechazar entonces, respecto de éstas, el recurso interpuesto. VIII.- El segundo argumento del demandado, se refiere a la alegada falta de legitimación activa del actor para interponer la acción reivindicatoria. A su juicio, quien no haya ejercido actos de dominio sobre el bien, pese a su titularidad registral, no puede interponer esta acción. Al respecto, esta Sala, en su sentencia N° 146 de las 15:00 horas del 30 de octubre de 1992, expuso lo siguiente: XI.- En cuanto a la legitimación activa, el propietario para estar legitimado debe ser el dueño. Conforme al artículo 316 del Código Civil a todo propietario le asiste la facultad de reclamar en juicio la cosa objeto de su propiedad, así como el libre goce de todos y cada uno de los derechos que dicha propiedad comprende; el 320 -referido específicamente a la acción reivindicatoria- señala que puede dirigirse contra todo el que posea como dueño, salvo que otro la hubiere adquirido por

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

usucapión; el 321 señala que procede incluso contra el que poseía de mala fe y ha dejado de poseer, aún cuando el reivindicador prefiera dirigirse contra el actual poseedor. Esto quiere decir que única y exclusivamente se encuentra legitimado en forma activa aquél que tenga una titularidad preferente sobre

el bien, de ahí que debe exigirse necesariamente al propietario el carácter de dueño para que pueda reclamar con éxito el bien que se persigue. En otras palabras para ejercer la acción reivindicatoria con éxito no basta ser propietario con base en el Registro Público de la Propiedad, pues ello implica una mera titularidad. Ser dueño significa haber ejercido en el bien reclamado los atributos del dominio, y en particular haber sido poseedor, demostrando la existencia de actos posesorios efectivos y estables conducentes a demostrar ser propietario en la realidad, sea por sí o por sus anteriores transmitentes. Ser dueño no significa solamente serlo conforme a un documento sino haber realizado además actos de ejercicio y de goce. En cuanto al ejercicio a través de actos de disposición y concretamente a través de una posesión, suficientes para demostrar que la protección judicial se da respecto de quien en un momento determinado tuvo completos todos los atributos del dominio, en forma plena. Sobre el particular Casación ha sostenido reiteradamente este criterio como en la sentencia N° 24 de 9 horas 30 minutos del 27 de marzo de 1952.-" La doctrina citada parte de un supuesto indemostrado, cual es la existencia de dos conceptos diferentes: ser dueño y ser titular de derecho. En apoyo de esta tesis, se citan los artículos 320, 321 y 316 del Código Civil. Según el último, al propietario le corresponde la facultad de reclamar en juicio la cosa objeto de su propiedad, y el libre goce de los derechos que ésta comprende, dentro de los cuales se encuentran los señalados por el artículo 264 del citado Código. El artículo 320 ibídem, preceptúa que la acción reivindicatoria puede dirigirse contra quien posea como dueño, y subsiste mientras otro no haya adquirido el bien por usucapión. Por último, el 321 establece que esta acción también puede dirigirse contra quien

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

poesía de mala fe y haya dejado de poseer. En estos casos, no se trata en realidad de una acción que pretenda la restitución del bien, lo cual es una característica fundamental de la acción reivindicatoria, sino las indemnizaciones en cuanto a frutos, deterioros y perjuicios. Ninguna de estas normas hace referencia a la distinción entre "titular" del derecho de propiedad y "dueño" del bien. Esta distinción, carente de sustento normativo, no encuentra tampoco asidero en la doctrina y legislación extranjeras. En ninguno de los países de tradición romano germánica se ha establecido una diferencia de tal naturaleza. Asimismo, una interpretación en este sentido, atenta contra los principios de seguridad jurídica que constituyen el pilar fundamental de la publicidad registral en materia de bienes inmuebles. Ello constituiría un grave obstáculo a la celeridad de las transacciones y negociaciones atinentes a estos bienes. De mantenerse esta distinción entre "titularidad" y "carácter de dueño", nada o poco valdría lo que en el Registro se indique en cuanto a la pertenencia de los bienes o a la constitución de derechos reales y personales en ellos. Quien quisiera establecer relaciones jurídicas respecto de esos bienes, estaría compelido a realizar todas las investigaciones pertinentes para conocer su realidad extra registral. Y cualquier duda tocante a posesión actual o anterior de quien aparece como titular, frustraría cualquier negociación, lo cual daría al traste con la celeridad en las transacciones requerida en la sociedad moderna. IX.- En nuestro sistema, la condición de propietario, tratándose de bienes inscritos, se demuestra con su titularidad registral. Dos disposiciones dan fundamento a esta afirmación. El artículo 455 ibídem, dispone: "Los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación al Registro". Por su parte, el artículo 456 establece: "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

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud del título no inscrito o de causas implícitas o de causas que aunque explícitas no consten en el Registro.". De las citadas normas se colige, con meridiana claridad, la relevancia de las inscripciones registrales y, necesariamente, la ineficacia de todas aquellas circunstancias ajenas a ellas. En el sub lite, el demandado tenía un título inscribible en el Registro, el cual no puede perjudicar a terceros de buena fe, sino hasta cuando sea presentado en dicha Institución. El no cuenta siquiera con un asiento de presentación válido, pues las dos veces en que aportó al Registro las escrituras públicas con base en las cuales adquirió su derecho, ellas contenían defectos que determinaron su cancelación, quedando por ende insubsistentes. Por ello, en aras de la tutela de la publicidad registral, la cual prima en nuestro sistema de constitución de derechos reales sobre bienes inmuebles, estima la Sala, el actor sí tiene legitimación activa para pretender la reivindicación de los bienes adquiridos de buena fe en subasta pública. Corolario de lo expuesto, ha de rechazarse el agravio en cuestión y declarar sin lugar el recurso interpuesto por el demandado. X.- Recurso de casación del actor.- En su primer agravio, el actor achaca mala fe en la posesión del señor Ramírez Sibaja. Según ha sido analizado en los considerandos precedentes, don Ismael ha poseído los predios reclamados tras haberlos adquirido de don Eugenio Salazar Romero, quien era propietario de lo vendido, el 31 de mayo de 1973. En dicha oportunidad, el demandado adquirió el derecho de propiedad sobre la parcela segregada y vendida, según lo establecido por el artículo 480 del Código Civil. En tal precepto se dispone la perfección del contrato entre las partes desde el acuerdo sobre cosa y precio. Sin embargo, esa adquisición resultaba inoponible frente a terceros, hasta tanto no fuera presentada válidamente la respectiva escritura al Diario del Registro Público. Por ello, su derecho debe ceder ante el de los nuevos adquirentes de buena fe, amparados en la publicidad registral. Empero, su posesión no puede

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

reputarse de mala fe, pues no es sino hasta en este proceso cuando llega a adquirir certeza de la inoponibilidad de su derecho frente al reclamante. La cancelación de la presentación al registro de las escrituras en las cuales adquirió el bien poseído no configura, per se, la certidumbre sobre la ilegitimidad de su derecho, a tenor de lo dispuesto por el artículo 285 del Código Civil. Tampoco puede interpretarse como certeza de ello lo discutido en la vía interdictal, pues en esta clase de procesos no se discute a quién corresponde el derecho de propiedad o posesión sobre inmuebles, sino la simple posesión actual y momentánea sobre ellos, lo cual deja abierta la vía declarativa para dilucidar lo tocante a la titularidad de los bienes disputados. Por ende, no le son aplicables las normas concernientes al poseedor de mala fe, referentes a la liquidación del estado posesorio. Ergo, es de rigor desestimar los argumentos formulados al respecto por el actor. XI.- En su segundo agravio, el señor Castro Espinoza se muestra disconforme con la aplicación de los artículos 508 y 509 del Código Civil, con base en los cuales el Tribunal Superior de Cartago fundamentó el pago de mejoras a favor del demandado. Al respecto, se nota una confusión por parte del Ad quem, en lo concerniente a mejoras y edificaciones nuevas en fundo ajeno. Las edificaciones levantadas en un terreno, en buena técnica jurídica, no pueden reputarse mejoras. Estas últimas constituyen aumentos, reparaciones o cambios favorables en bienes preexistentes, tocante a los cuales, dependiendo si se trata de poseedores de buena o mala fe, puede pedirse el reembolso en caso de devolución del bien, cuando el propietario no ha ostentado la posesión. La regulación del pago de mejoras está contenida en los artículos 328 a 332 del Código Civil, y puede acordarse en aquellos casos en los cuales no se da la accesión por siembra o edificación en fundo ajeno. De darse la accesión, el régimen aplicable será el previsto por los artículos 508 y 509, según corresponda. En los hechos demostrados de la sentencia de primera instancia, prohiados por el Tribunal, se tuvo como tal el siguiente: " Quinto : Que entre mil novecientos ochenta y cinco y mil novecientos noventa el

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

demandado construyó una casa de habitación de concreto dentro de los inmuebles números ochenta y un mil cero sesenta y ochenta y un mil cero sesenta y dos...". Ya para entonces el inmueble se encontraba inscrito a nombre de otra persona en el Registro Público. Así, se trata de edificación en fundo ajeno. El constructor ha de considerarse de buena fe, pues creyó edificar en fundo propio. Lo correcto, ante esta situación, hubiera sido conceder la petitoria subsidiaria identificada con la letra B, en la cual se solicitó: "La accesión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 508 del Código Civil, con las consecuencias legales que esa disposición establece". Sin embargo, en primera instancia el señor Juez analizó este aspecto como si se tratara de mejoras útiles, según lo dispuesto por el artículo 332 del Código Civil, y con base en dicha disposición acordó su pago. El Tribunal acentuó la confusión, al fundar el pago de mejoras en las normas atinentes a la accesión. Sin embargo, tratándose de un pronunciamiento en el cual se confirma lo dispuesto por el a-quo, concediendo el pago de mejoras útiles, necesarias y la facultad de retirar los materiales de las de puro adorno, con derecho a retener el bien hasta tanto no le sea pagado el monto respectivo, no bastaba con alegar la violación de las normas que, para reafirmar la tesis del señor Juez, citó erróneamente

en vía argumentativa el Tribunal. En este caso, debió reclamarse expresamente la violación del artículo 328 del Código Civil. Es en él donde se establece el derecho del poseedor de buena fe a que el reivindicador le pague los extremos concedidos. Por ende, no obstante las incorrecciones del Tribunal aludidas, no es posible acoger el recurso en lo tocante a este aspecto..." En resoluciones más reciente se ha mantenido este criterio, entre ellas el Voto N° 162 de las 8 horas 15 minutos del 16 de febrero del 2001, que en lo de interés señaló: "La casacionista alega entre otras cosas, el quebranto directo de lo dispuesto por el artículo 456 del Código Civil, pues en su criterio, la falsedad del documento que dio inicio a la cadena de traspasos posteriores, lleva a la nulidad de las inscripciones subsiguientes. Conforme a ello ver, el punto

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

medular del subjúdice, gira en torno a determinar si la inscripción de la venta de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, por quien aparece como propietaria registral, mediante un documento falso, invalida las ventas ulteriormente realizadas de buena fe y al amparo de la información registral. Para dilucidar este punto, cobra especial importancia lo dispuesto en el precepto de referencia, que a la letra señala lo siguiente: "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 inscritos, no se invalidarán en cuanto 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." La norma transcrita se fundamenta, y a su vez Acuña, una serie de principios esenciales e inherentes al sistema registral, dentro de los que destacan la publicidad y la seguridad jurídica. Es bien sabido que el Registro Público desempeña una función de vital importancia en el desarrollo nacional, pues brinda al público, la información precisa y necesaria sobre la propiedad de bienes muebles e inmuebles, créditos y negociaciones inscribibles, e incluso acuerdos relacionados con los sujetos actuantes en la actividad registral. Es éste, sin duda alguna, un pilar fundamental para el desarrollo económico del país, en cuanto informa y asegura la propiedad, posesión, garantía y crédito de los bienes en general, consignando con claridad los derechos y deberes de los diferentes partícipes de la actividad jurídico-económica del país. En este sentido, la publicidad opera no solo como instrumento para el libre acceso de quienes requieran cualquier información al respecto, sino además, como factor que proporciona datos veraces de lo que ha sido presentado, anotado o inscrito en dicha dependencia. De esta forma, publicidad y seguridad se amalgaman a manera de custodia y garantía de los derechos y deberes allí consignados, a fin de consolidar y proteger las diversas situaciones jurídicas que se

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

sometan a su fiscalización y posterior inscripción en los asientos públicos. Esto es particularmente importante en el ámbito inmobiliario, en el que esta misma Sala ha catalogado la seguridad jurídica como pilar básico de la publicidad registral, pues "... la condición de propietario, tratándose de bienes inscritos, se demuestra con su titularidad registral" (Sentencia N° 78 de las 14:15 hrs. del 12 de setiembre de 1997). En este campo específico, la inscripción se convierte en pieza clave del movimiento negocial, en tanto se constituye como mecanismo de publicidad y certeza de lo actuado frente a terceros. Publicidad y seguridad, se transforman así en los vértices de principio y fin, para la constitución, modificación o extinción de los derechos reales. Por esto mismo se ha dicho que: "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 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" (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. N° 37 de las 14:45 hrs. del 10 de abril de 1996). V.- Es por ello que la norma en cuestión, aunque dispone como regla general la supervivencia de la invalidez incita al acto o contrato inscrito, garantiza a su vez, los derechos adquiridos de buena fe al amparo de la información registral, salvo, claro está, que dichas actuaciones se hayan impulsado en fraude de acreedores (en cuyo caso opera la rescisión o la resolución siempre que la segunda enajenación haya sido hecha a título lucrativo) o cuando el tercero haya tenido conocimiento del fraude (Sala Primera de la Corte. N° 60 de las 15 horas del 24 de abril de 1991). Se trata en definitiva de dar seguridad al sistema, pues sin ella, se desmorona y derrumba el régimen negocial y de propiedad. En este sentido, la seguridad registral, como valor jurídico, adquiere rango individual y social, puesto

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

que ciertamente protege los derechos e intereses de la persona como tal, pero también lo hace, respecto del conglomerado, el que, bajo la figura de terceros, exige la confianza en el tráfico civil y mercantil. El saber a qué atenerse, qué puede o no realizarse y cuáles son los derechos y obligaciones que imperan en el caso particular, son, en efecto, valores esenciales de lo jurídico, que sin embargo adquieren en el ámbito registral, una relevancia inconmensurable. Aquí, la seguridad se refleja como respuesta a una necesidad básica del sistema como un todo, dimensional como presupuesto y función de aquél, tanto en su vertiente objetiva (regularidad estructural y funcional de la institución, particularmente en lo que hace a requisitos, contenido y autenticidad de los actos sometidos a su conocimiento y control), como subjetiva, en el tanto se proyecta como certeza del conjunto dinámico de situaciones reales y personales. Esto exige que los destinatarios del servicio prestado por dicho órgano, tengan una información clara y conocimiento preciso de lo que allí está inscrito y dispuesto, a fin de programar y ejecutar sus conductas y actuaciones jurídicas. De allí la imperiosa necesidad de que la información almacenada en el Registro Público, sea veraz, objetiva, pertinente, exhaustiva y actualizada, y que a su vez, se garantice su certeza, evitando su destrucción, cancelación no autorizada, así como su pérdida o manipulación indebidas. Como se observa, bajo este concepto de seguridad jurídica, se conjugan tanto el aspecto individual como colectivo, en la medida en que ésta se desplaza hacia la seguridad de los bienes jurídicos como justicia social. Esto implica además, la ruptura del antagonismo ancestral entre justicia y seguridad, haciendo prevalecer lo colectivo sobre lo individual, sin perjuicio de las indemnizaciones respectivas. Se procura, en definitiva, la protección de aquellos bienes jurídicos que social y políticamente se consideran fundamentales e imprescindibles para la adecuada convivencia social, como ocurre en este caso, con la propiedad adquirida al amparo del Registro Público. Esta noción de la seguridad jurídica registral como certeza subjetiva, es la que ha

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

imperado en la jurisprudencia de esta Sala, cuando, refiriéndose a la distinción entre "titular" y "dueño" ha dicho que: " Asimismo, una interpretación en este sentido, atenta contra los principios de seguridad jurídica los cuales constituyen el pilar fundamental de la publicidad registral en materia de bienes inmuebles. Ella viene a constituir un grave obstáculo a la celeridad de las transacciones y negociaciones atinentes a estos bienes. De mantenerse tal distinción entre "titularidad" y "carácter de dueño", nada o poco valdría lo indicado en el Registro en cuanto a la pertenencia de los bienes o a la constitución de derechos reales y personales en ellos. Quien quisiera establecer relaciones jurídicas respecto de esos bienes, estar, estaría compelido a realizar todas las investigaciones pertinentes para conocer su realidad extra registral (...) En nuestro sistema, la condición de propietario, tratándose de bienes inscritos, se demuestra con su titularidad registral" (Sala Primera de la Corte. N° 50-F-98, de las 15:20 hrs. del 20 de mayo de 1998)." Como se indicó al inicio de este considerando, el Tribunal sostiene la misma tesis de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia al ser ésta producto de la interpretación de la normativa vinculada al tema, misma que responde al principio de seguridad jurídica, y más concretamente, al de seguridad jurídica registral. Partiendo de esta premisa, serán analizados los agravios expuestos por el recurrente."

### **RESTITUCIÓN DE LAS COSAS OBJETO DEL HECHO PUNIBLE**

[SALA TERCERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.]<sup>19</sup>

"II.- En la impugnación interpuesta por los actores civiles, se alega la violación de la normativa de fondo. El agravio radica en el rechazo que por razones de presunta incompetencia y falta de inscripción del bien inmueble, el a-quo hizo del decreto solicitado de nulidad del traspaso subsecuente al de aquellos, concretado en la ulterior venta que a la S.A.F. del A., se hizo de

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

la propiedad objeto de este estelionato. Llevan razón los recurrentes. Claramente impone el artículo 103 del Código Penal de 1970 el deber de restitución de los bienes; así como la legislación subsistente del Código Penal de 1941, en su precepto 123, que obliga a la misma "aun cuando la cosa se hallare en poder de un tercero\_". Se trata entonces de una verdadera potestad (poder-deber) para el tribunal de juicio penal el ordenar dicha restitución (lo cual incluye la eventual rescisión), lo que finiquita la cuestión de si hay o no competencia para ello, pues resulta evidente que sí. Luego, el que el bien esté o no inscrito es irrelevante. La legislación no contempla excepciones para el ejercicio de dicha potestad, cosa que valga decir dejaría desprotegida la mayor parte de los bienes, dado que sólo una minoría (verbigracia, inmuebles, vehículos automotores o armas de fuego, están sujetos a inscripción). Contrario a lo aseverado por los juzgadores, no se requiere de ese acto registral para que "...la propiedad sobre inmuebles surta todos los efectos legales...", por cuanto, como atinadamente los apuntan los recurrentes, el artículo 480 del Código Civil establece en cuanto a los contratantes que basta a esos efectos "...el solo hecho del convenio que tenga por objeto transmitirla, independientemente de la inscripción en el Registro y la tradición". Para lo que puede ser de relevancia es en su efectividad respecto a terceros, toda vez que el principio de publicidad registral viene en auxilio del tercero de buena fe (artículos 455 y 456 del Código Civil). Precisamente por ese motivo, debió haberse escuchado como interesada a la sociedad adquirente en el segundo traspaso; para determinar si se ve protegida o no por la publicidad registral o si conserva interés en el terreno, o bien si este ha sido nuevamente traspasado o revertido al acusado. Esto hace que la incorrecta aplicación de la norma de fondo se vea acompañada de un omisión procesal, que impone declarar la nulidad del fallo en ese aspecto. Por ende, se anula la sentencia recurrida en cuanto rechazó la rescisión contractual de la venta hecha por el endilgado a la S.A.F. del A., de la propiedad inscrita bajo el

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

Folio Real 41076-000, del Partido de Limón; otorgada mediante escritura número 63, el día 21 de diciembre de 1994, o ante el notario F.A.R. Pueden las partes concurrir a la vía correspondiente a dirimir sus pretensiones, si a bien lo tienen."

#### 4 PROCURADURIA GENERAL DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

**PROYECTO DE LEY. REGISTRO PUBLICO. FRAUDES REGISTRALES. CODIGO NOTARIAL. HUELLA DIGITAL. ESCRITURAS PUBLICAS. TESTIMONIOS.**

[PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA]<sup>20</sup>

Con la aprobación del señor Procurador General Adjunto, me refiero a su oficio N° CJ-17-01-03 de fecha 22 de enero último, recibido por este Despacho el día 23 siguiente, por el cual solicita el criterio de esta Procuraduría, de conformidad con el artículo 157 del Reglamento de la Asamblea Legislativa, sobre el proyecto de ley "REFORMA PARCIAL A VARIAS LEYES PARA ELIMINAR LOS FRAUDES REGISTRALES", expediente N° 14908, publicado en La Gaceta N° 190 de 3 de octubre de 2002.

Sobre el particular me permito manifestarle lo siguiente:

A modo de preámbulo, conviene tener presente que el criterio que se emitirá es estrictamente técnico jurídico, de conformidad con la competencia atribuida a la Procuraduría por su Ley Orgánica, N° 6815, en su artículo 3° inciso b). De tal modo que no se entra a analizar la conveniencia u oportunidad del proyecto, toda vez que ello compete al plenario de la Asamblea Legislativa en uso de su potestad constitucional de predisposición normativa (legal).

Hechas las anteriores referencias, conviene entrar en el

# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

examen del citado proyecto de ley.

REFORMA ARTICULOS 83, 85 PARRAFO 1º Y 117 DEL CODIGO NOTARIAL Y TRANSITORIOS DEL PROYECTO.

Como se observa de las normas, se introduce el sistema de marcación de huella digital del notario y de los comparecientes, tanto en las escrituras públicas como en los testimonios, en sustitución del sistema de firma.

De conformidad con el artículo 34 inciso i) del Código Notarial vigente, dentro de los alcances de la función notarial, compete al notario público: "Autenticar firmas o huellas digitales". Como competencia material de la función (art. 30) "legítima y autentica los actos en que interviene,... para lo cual goza de fe pública". En virtud de esta última (art. 31 p. 2º), "se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él".

Señala el tratadista Alberto Brenes Córdoba, en su Tratado de las Obligaciones (Editorial Juricentro S.A. 1977, ps. 108 y 109), lo que sigue:

"Tanto los documentos como los instrumentos públicos, mientras no sean argüidos de falsos, hace plena prueba en lo que atañe a los hechos materiales que el funcionario afirma haber ejecutado el mismo o haber pasado en su presencia en el ejercicio de sus funciones. La autenticidad o fuerza probatoria especial de que están revestidas esas escrituras, depende de la fe pública que la ley concede a los funcionarios de donde emanan. Por eso se dice que tales documentos son "auténticos", lo que significa, autorizados o de fe cierta, conforme al sentido etimológico de la palabra". En igual sentido ver artículos 369 y 370 del Código Procesal Civil.

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

Lo anterior denota claramente, que la firma que estampa el notario público autorizando determinado acto o negocio jurídico, se debe y se presume cierta, porque autentica por sí mismo su firma como las de los comparecientes respectivos. El Notario identifica a las partes, es una función esencial que debe ejercer (artículo 39 in fine y 41 del Código Notarial). A la hora de solicitar a estos el documento de identificación, como lo es la cédula de identidad, ¿esta constituye un documento seguro como se ha dicho?, "pues tiene formato con mecanismos de seguridad que lo hacen virtualmente imposible de falsificar. La cédula si se mira: se observa una cubierta holográfica con líneas de seguridad, el escudo de Costa Rica y la leyenda "República de Costa Rica", la fotografía aparece no una, sino dos veces. Por detrás, la imagen negra distorsionada contiene la información en código de sus huellas digitales y todos sus datos personales. Finalmente, la bandera de Costa Rica que está en la parte inferior está formada por un texto microscópico, el cual se podrá leer con la ayuda de una lupa potente". (Tomado de La Nación del 2 de febrero de 2003, página 9-A). ¿O bien el "sistema de cédulas es vulnerable"? (La Nación del 10 de febrero de 2003, páginas 4-A y 5-A): "Las cédulas nuevas, que son las emitidas a partir de 1998, lo que se da son alteraciones de los datos contenidos en el documento. De esa manera, los delincuentes logran suplantar con facilidad la identidad de una persona para cometer estafas y fraudes de tipo registral". ¿Es entonces el documento de identificación el que falla o no? Tanto en el hecho de que se exija la firma o la huella, para efectos registrales estaría referida al hecho de constatación de si hubo o no falsificación, pero su causa no está en el hecho de que se falsifique la firma o huella del notario, poco probable; lo que puede ocurrir en uno y otro caso es que el documento de identificación no sea fehaciente.

En ese sentido, creemos que no se justifica la sustitución de la firma por la huella digital, porque tanto en uno como en el otro caso, siempre gozarían de igual autenticidad, con los

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

inconvenientes de orden material y económico que conllevaría la utilización del segundo método. Tanto en el evento de que se utilice la firma como en el que se utilice la huella digital, es al notario como funcionario público a quien incumbe que esta sea veraz, de modo que en uno y otro caso su falsificación escapen como delitos de su esfera de responsabilidad, excepto por su descuido o negligencia en el ejercicio de su función. Con ello se debilitaría la fe pública notarial y se haría dificultoso el ejercicio de la función misma, con los inconvenientes de no contarse con los medios técnicos necesarios que sustituyan la tinta con riesgo de que se manche el protocolo. A modo de ejemplo, he otorgado escrituras en las que han comparecido más o menos 150 otorgantes, el riesgo de manchas sería elevadísimo, como el derrame de la tinta, con la consecuente responsabilidad notarial que ello implicaría. Además, el uso de la tinta podría afectar la conservación del papel protocolar, lo que podría llevar a su deterioro y a la inseguridad jurídica que ello conllevaría por su desaparición.

Se considera igualmente excesiva la medida que se pretende adoptar con el proyecto. La Dirección Nacional de Notariado tiene como atribución (art. 24 inciso g) del Código Notarial): "Llevar un registro de firmas de los notarios y de los sellos blancos que deben utilizar en sus actuaciones, así como de cualquier mecanismo de seguridad que acuerde la Dirección". Tal es el caso del papel de seguridad, el cual podría llevar en código la huella digital, esto último lo sugiero cual acontece con la cédula de identidad. Igualmente sugerimos que se dé una estrecha relación entre esa Dirección y la Dirección del Registro Nacional, todo con miras a lograr una mayor seguridad registral y sin necesidad de generar nuevos costos a los mecanismos ya implementados, como sería llevar ya no un registro de firmas sino un registro de huellas digitales.

REFORMA ARTÍCULO 174 DE LA LEY GENERAL DE LA ADMINISTRACION PUBLICA.

# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

Mediante dictamen de esta Procuraduría (C-167-2001) se señala que: "De acuerdo con la Ley General de la Administración Pública, en relación con la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, son dos vías las que tiene la Administración para dejar sin efecto actos declaratorios de derechos cuando tengan un vicio de nulidad:

1. Si la nulidad es absoluta, evidente y manifiesta, debe seguirse el procedimiento establecido en el artículo 173 de la Ley General de la Administración Pública; y
2. Si la nulidad es absoluta o relativa, se debe hacer la declaración de lesividad del acto, con la consecuente interposición del proceso de lesividad, regulado, básicamente, por los artículos 10 y 35 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa".

Asimismo ha dictaminado (C-128-99): "Ante estas disposiciones especiales y la exclusión de la materia registral del procedimiento común, la jurisprudencia que se comenta ha declarado inaplicable al Registro Público la potestad de anulación del acto con vicios de nulidad evidente y manifiesta. Al efecto, expresó el Tribunal Superior de lo Contencioso: "Bajo esa normativa se tiene que como el Registro carece de facultad para cancelar asientos, se remite el uso de la marginal de advertencia para el caso en que debe hacerse notar a terceros que éste adolece de un defecto. En otras palabras, en casos en que el Registrador advietiere un error u omisión que acarree la nulidad del asiento, como no puede anularlo, lo que procede es ordenar una nota de advertencia al margen del mismo, el que mientras no se cancele o se rectifique, no podrá practicarse operación posterior alguna que lo modifique. (...) Debe recalcar que las inexactitudes o vicios que el Registro podría enmendar por el trámite de Gestión Administrativa son los que derivan de las actuaciones de sus funcionarios en el

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

acto de registro; mas no los que procedan de nulidad, falsedad o imperfección del título o relación jurídica sustantiva (acto, contrato, etc.) que hubiere ocasionado el asiento".

Lo anterior denota, que en la especie no es el acto de registro el que esté viciado de nulidad, sino el contrato subyacente que sirvió de base a la inscripción, de modo que la reforma propuesta vendría a cumplir la misma finalidad que se logra con la nota de advertencia, privilegiando de manera oficiosa con la nulidad del acto registral al propietario primitivo registral en detrimento del tercero adquirente, sin esperar lo que deberá resolverse en definitiva en la vía declarativa sobre la nulidad específica del contrato (artículos 474 y 835 y siguientes del Código Civil). Son objeto de inscripción en el Registro los documentos especificados en el artículo 450 del Código Civil, no siendo posible en vía administrativa prejuzgar sobre su validez (artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883).

De lo espuesto resulta oportuno transcribir lo que esta Procuraduría señaló in fine en dictamen C-167-2001: "Todo lo anterior nos lleva a afirmar que, si bien, en principio, y desde el punto de vista del Derecho Administrativo, con fundamento en lo dispuesto en el dictamen C-128-00 de 24 de junio de 1994 y en la Ley General de la Administración Pública, es posible aplicar la teoría de las nulidades a las inscripciones registrales en tanto se consideren actos administrativos, de otra parte, como la regulación básica de esta materia se encuentra en el Código Civil, normativa de carácter privado, se provoca una grave confusión en cuanto a la naturaleza y procedimientos aplicables en esta materia.

Este aspecto no debe ser obviado, porque serán precisamente, los Tribunales de Justicia (inclusive cuando actúan como tribunal administrativo conociendo en jerarquía impropia) los que tengan

# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

finalmente la palabra en el tema".

En cuanto al hecho de especificar el proyecto en el artículo 174 de la Ley General de la Administración Pública, la participación de la Procuraduría General de la República mediante la emisión de un dictamen, ella está contemplada en el artículo 173 precedente, que es el que se aplica en el procedimiento de anulación evidente y manifiesta por la propia Administración.

REFORMA ARTICULO 1º DE LA LEY DE INSCRIPCION DE DOCUMENTOS EN EL REGISTRO PUBLICO, Nº 3883 DE 30 DE MAYO DE 1967.

Se incurre en el proyecto en el error en la cita del artículo de Ley.

Viene el artículo a sentar el principio de seguridad registral, sobre conceptos básicos de la legitimidad demanial, protección de terceros de buena fe e inscripciones que se ajusten a derecho, mediante la simplificación y celeridad de los trámites de recepción e inscripción de documentos. Consideramos que así debe ser, pero advertimos de nuevo que sobre este principio se levanta como contradictorio al texto del anterior artículo examinado de la Ley General de la Administración Pública, al prejuzgar vía administrativa en detrimento del tercero de buena fe, lo que es de incumbencia de la vía judicial declarativa.

Los actos delictivos que se han cometido respecto a bienes y derechos inscritos en el Registro Público, requiere un mayor control de los notarios en el ejercicio de su función, por lo que la intención del Registro de reforzar la seguridad registral, no depende en mayor medida de su propio esfuerzo, sino más bien resulta precaria si los notarios como funcionarios públicos no cumplen fehacientemente con las obligaciones que le impone el ordenamiento jurídico. De ahí que la seguridad registral dependerá en grado sumo de la vigilancia que sobre los notarios públicos

# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

debe ejercer la Dirección Nacional de Notariado.

REFORMA ARTICULOS 456 Y 457 DEL CODIGO CIVIL.

Dentro de los modos de perder el dominio, la generalidad de la doctrina los clasifica en voluntarios e involuntarios, según dependan de la voluntad del dueño. Entre los primeros se cita la renuncia o abandono (derrelicción) y enajenación. Para las segundas la destrucción de la cosa y la revocación (ejercicio de acciones rescisorias, anulatorias y resolutorias). Esta última, la revocación, destruye en principio la enajenación, aun con perjuicio de un tercer adquirente. Pero esta regla sufre limitaciones en determinadas hipótesis, como la de bienes inmuebles inscritos adquiridos de buena fe, cuando las causas de la revocación no nazcan de circunstancias que consten explícita o implícitamente en el Registro. La revocación sólo debe operar en perjuicio de los terceros que hayan podido tener conocimiento, por medio de la inscripción, de la eventualidad a que el derecho del causante estaba sujeto.

Siendo la vía judicial (civil o penal) la que debe resolver sobre las acciones anulatorias civiles o delictivas, como ha quedado anteriormente expuesto, lo que viene a introducir el proyecto es el caso particular del despojo fraudulento cometido al amparo de documentos públicos falsos, lo que implícitamente contempla o cubre la norma sin necesidad del texto incluido en el proyecto.

En líneas 8 y 9 no se entiende la expresión "bajo su monto".

Como novedad igualmente implícita, al sustantivo "tercero" se le agrega el adjetivo de "buena fe calificada".

Sobre la buena fe la doctrina la define desde un aspecto negativo (ignorancia de los vicios de la adquisición) sea que el

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

tercero ignora que en su título o modo de adquirir exista un vicio que lo invalide. En un enfoque positivo: creencia de la legitimidad de la adquisición. La buena fe se caracteriza por la concurrencia de un título o acto jurídico que aparente una legítima adquisición e ignorancia del tercero de los vicios que invaliden o hagan ineficaz ésta. La buena fe se presume y, por consiguiente, no es preciso declararla. En cambio, la mala fe requiere que la vía judicial declare su existencia. (Por analogía ver artículos 285 y 286 del Código Civil).

En tal sentido, definida la buena fe, no se entiende que el proyecto exija que esta sea "calificada" (concepto jurídico indeterminado para la buena fe). O existe buena fe o existe mala fe, no hay intermedios.

Por último, en cuanto a la posición del tercero de buena fe, la jurisprudencia civil y penal no ha sido uniforme y sobre este particular la Procuraduría sostuvo en el informe de acción de inconstitucionalidad bajo expediente 02-006399-0007-CO, lo siguiente:

"Por ello, a pesar del trastorno que provoca que un mismo aspecto judicial reciba diverso tratamiento, dependiendo de dónde se ventile, ello de manera alguna podría acarrear la inconstitucionalidad de la jurisprudencia que, en este caso, lesiona los intereses de los accionantes, ya que, si ese fuera un parámetro válido de constitucionalidad, en caso de privilegiarse la otra tendencia jurisprudencial, los nuevos afectados acudirán a esta Sala a alegar inaplicable la novedosa posición de los Tribunales.

A la base de toda esta discusión, se hallan las diferencias, en apariencia irreconciliables, entre la normativa que sobre restitución establece la normativa represiva (artículo 103 del Código Penal de 1970 y artículo 123 del Código Penal de 1941) y lo

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

dispuesto en el artículo 456 del Código Civil.

La jurisprudencia cuestionada, sin alegar una derogación o abrogación del artículo 456 del Código Civil a través de la normativa de orden penal de más reciente promulgación, llega a la conclusión de que la aplicación de citado numeral del Código Civil no tiene los alcances que desde antaño se le ha concedido, y hace una suerte de excepción entratándose de su aplicación al campo del derecho penal, materializando la posibilidad de que ambos criterios subsistan pero cada uno en su ámbito de acción. (---)

Como ha sido expuesto, la Sala Primera en su jurisprudencia ha adoptado un criterio a favor del derecho del tercero de buena fe, considerando que de esta forma se tutela el mejor derecho, mientras la Sala Tercera se ha inclinado por el derecho del propietario primario; lo que resulta legítimo -mas no saludable para cualquier ordenamiento jurídico- si ambas posiciones son sólidamente fundamentadas por cada Sala de Casación.-  
(...)

Es importante indicar, que no pretende la Procuraduría General con lo indicado aceptar o rechazar la postura de una u otra de las Salas en cuestión, sino únicamente demostrar que en el supuesto analizado la postura por parte de cada una de ellas, igualmente provoca una violación a la seguridad jurídica de la parte no privilegiada, por lo que en la toma de postura lo que existe es una ponderación de los intereses vinculados y la inclinación por el que se considera con mejor derecho".-

CONCLUSION.

El presente proyecto, tuvo como antecedente el proyecto "Ley de Reformas para la Seguridad Registral", expediente 14546, entre las cuales fueron consultadas para el estudio respectivo, instituciones tales como el Archivo Nacional, el Ministerio de

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

Justicia y Gracia, el Colegio de Abogados y la Corte Suprema de Justicia. Se señalaron por tales Dependencias argumentaciones contrarias al proyecto que hemos retomado en ciertos aspectos aquí y que culminó con desechar por unanimidad el proyecto.

En consecuencia, de lo anteriormente expuesto podemos concluir que la sustitución de la firma del notario y otorgantes por la huella digital, con las reformas de ley propuestas, no vienen a dar solución a un problema que bien puede resolver el Registro Nacional en coordinación con la Dirección Nacional de Notariado, a efecto de que al Notario Público como contralor de legalidad de los actos notariales que autoriza, se le impongan las medidas que sean necesarias para el cumplimiento de los deberes propios de la función que ejerce. Si estos autorizan títulos válidos que han superado su control, solo estos títulos se inscribirían. Ante la negligencia o descuido de unos pocos notarios caben las sanciones correspondientes que fija el ordenamiento jurídico.

### **FUENTES CITADAS**

1 CARVAJAL PÉREZ M<sup>o</sup> Gabriela, ESPINOZA GÓMEZ Gely Marcela y RAMÍREZ SÁNCHEZ Heilyn Ivania. Situación de los Terceros adquirentes de Buena Fe a la luz de la Jurisprudencia de las Salas I y III anterior y posterior al año 1998. Posición en la doctrina y legislación. Adquisición a non domino. Seguridad Jurídica y publicidad registral. Implicaciones sociales, jurídicas y económicas. Memoria del Seminario de Graduación para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. Facultad de Derecho. Universidad de Costa Rica. 2001.pp.140.141.143.144.

2 CARVAJAL PÉREZ M<sup>o</sup> Gabriela, ESPINOZA GÓMEZ Gely Marcela y RAMÍREZ SÁNCHEZ Heilyn Ivania. Situación de los Terceros adquirentes de Buena Fe a la luz de la Jurisprudencia de las Salas I y III anterior y posterior al año 1998. Posición en la doctrina y legislación. Adquisición a non domino. Seguridad Jurídica y publicidad registral. Implicaciones sociales, jurídicas y económicas. Memoria del Seminario de Graduación para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. Facultad de Derecho. Universidad de Costa Rica. 2001.pp.148.

3 YGLESIAS MORA Rodolfo. Adquisición a non domino. *IVSTITIA*. 1998.pp.23.

4 Ley N<sup>o</sup>63. Código Civil. Costa Rica, del 28/09/1887.

5 Ley N<sup>o</sup> 3284. Código de Comercio. Costa Rica, del 30/04/1964.

6 Ley N<sup>o</sup> 7594. Código Procesal Penal. Costa Rica, del 10/04/1996.

7 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N<sup>o</sup> 53 de las catorce horas treinta minutos del dos de julio de mil novecientos noventa y siete.

8 SALA TERCERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N<sup>o</sup> 2000-00511 de las nueve horas con veinte minutos del diecinueve de mayo del dos mil.

9 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N<sup>o</sup> 37, de las nueve horas cuarenta y cinco minutos del veintisiete de mayo de mil novecientos noventa y cuatro.

10 SALA TERCERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N<sup>o</sup>2004-01422 , de las diez horas diez minutos del diecisiete de diciembre de dos mil cuatro.

11 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA. Resolución N<sup>o</sup> 030, de las nueve horas cinco minutos del catorce de febrero del dos mil tres.-

12 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 56, de las trece horas cincuenta minutos del cuatro de agosto de mil novecientos noventa y cuatro.

13 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° N80, de las catorce horas cuarenta y cinco minutos del siete de setiembre de mil novecientos noventa y cuatro.

14 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N°0945-F-04, de las catorce horas treinta minutos del diez de noviembre del año dos mil cuatro.

15 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.. Resolución N°0680-F-02, de las diecisiete horas diez minutos del cuatro de setiembre del año dos mil dos.

16 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N°0653-F-00, de las quince horas treinta y cinco minutos del seis de setiembre del año dos mil.

17 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 84, de las catorce horas treinta minutos del veintidós de mayo de mil novecientos noventa y dos.-

18 TRIBUNAL AGRARIO SECCION PRIMERA . Resolución N° 0179-F-06, de las catorce horas treinta minutos del veintisiete de febrero del dos mil seis.

19 SALA TERCERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 2000-00214, de las nueve horas con cincuenta minutos d el veinticinco de febrero del dos mil.

20 PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA. Opinión Jurídica N°024 - J, del 17/02/2003.