

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: NOTICIAS SOBRE ILÍCITOS QUE SE DAN EN EL EJERCICIO DE LA FUNCIÓN NOTARIAL

INTRODUCCIÓN: En la presente recopilación se incluyen algunas noticias sobre ilícitos frecuentes en los que se involucran algunos notarios en nuestro país , tales como matrimonios simulados y fraudes con propiedades.

Índice de contenido

1 DOCTRINA.....	1
Compra ilícita de papel de seguridad.....	2
Matrimonios simulados.....	3
Fraude Registral en propiedades participación de notarios públicos.....	6
Condenada notaria y dos hombres por fraude con terrenos.....	9

1 DOCTRINA

Compra ilícita de papel de seguridad

Suplantando a abogado para comprar papel

[Vargas M, Otto] ¹

Una persona no identificada suplantó a un abogado para comprar a su nombre papel de seguridad y efectuar trámites notariales.

Por medio de ese documento -que respalda las actuaciones de cada notario- el desconocido retiró un vehículo que estaba detenido.

Alicia Bogarín, de la Dirección Nacional de Notariado, advirtió que otros papeles han sido utilizados "en delitos", aunque no precisó en cuáles.

"Los han empleado en diferentes partes del país. Algunos están relacionados con el delito de falsificación de firmas", comentó.

La situación es tan delicada que el director ejecutivo del Poder Judicial, Alfredo Jones, emitió un comunicado de alerta.

"Se hace del conocimiento que personas inescrupulosas, por medio de la suplantación, compraron papel notarial de seguridad comprendidos entre los números 8301-9577727 y 8301-9578226 (500 pliegos en total), los cuales están siendo utilizados", advirtió.

El notario afectado tiene su oficina en San José. De su despacho alguien se llevó una carta en la que autorizaba a un tercero para retirar el papel de seguridad.

Medida. En vista de esta situación, la Dirección de Notariado prohibirá esa práctica para que ahora los abogados en persona retiren sus documentos sin la intervención de terceros.

Alicia Bogarín aprovechó para llamar la atención de los notarios. "Los papeles de seguridad son como un cheque en blanco. Es

responsabilidad de cada notario su custodia", señaló.

Esta semana un notario y un oficial de cárceles del OIJ fueron detenidos por utilizar una boleta de seguridad -que incluyó la firma falsificada de un juez- para levantar el embargo de una finca.

Eso les permitió vender el terreno en \$6,5 millones. En esa misma causa está incluido un auxiliar del Juzgado Sexto Civil, a quien detuvieron las autoridades hace unos tres meses. A ellos los investigan por falsificación de documento y uso de documento falso, informaron voceros del Poder Judicial.

Matrimonios simulados

[Montero Piña, Fernando]²

Faltan el objeto lícito, la causa justa y la voluntad de las partes

Abogado

Es noticia cotidiana que extranjeros contraen aquí matrimonios simulados, con el único fin de obtener la nacionalidad. La simulación es la declaración consciente de voluntades fingidas, por acuerdo de partes, para producir la apariencia de un acto o contrato, con fines de engaño. Siempre constituye un engaño, ya que se aparenta una situación inexistente. Ese engaño debe causar

daño a terceros o burlar la ley.

Impugnación en sede civil. Los matrimonios ficticios pueden ser impugnados en la vía civil, para que se declare la nulidad por simulación. El artículo 835, inciso 1º del Código Civil, sanciona con nulidad absoluta los actos o contratos en que falta alguna de las condiciones esenciales para su formación o para su existencia. El 627 del mismo código, dispone que son esenciales para la validez de las obligaciones que nacen de actos o contratos, un objeto lícito y posible, así como una causa justa. El 1007, adiciona esos requisitos y exige para el nacimiento del acto o contrato, la voluntad de las partes.

Según la normativa, en los matrimonios simulados faltan el objeto lícito, la causa justa y la voluntad de las partes. No hay voluntad, porque existe disconformidad intencional entre lo querido y lo manifestado; es decir, existe un consentimiento aparente, al afirmarse que se acepta a la otra persona como esposo o esposa, cuando la realidad refleja una cosa distinta. No basta, entonces, con la declaración de la voluntad exteriorizada y plasmada en la escritura del notario, sino que hace falta, para que se perfeccione el acto, que esto coincida con la voluntad real tenida en mente por los contrayentes.

Nulidad absoluta. En los matrimonios por paga, las partes consintieron en un acto jurídico que no tenían en mente. Al faltar la voluntad, el acto jurídico simulado adolece de nulidad absoluta. Además, los matrimonios simulados devienen en nulos, no solo por vicio en el consentimiento, sino también por la nulidad absoluta que afecta a los actos jurídicos que son contrarios a las normas imperativas o prohibitivas.

De igual forma, se castiga con nulidad a los actos que persiguen un resultado prohibido por el ordenamiento jurídico o contrario a él. Así lo ordenan los artículos 19 y 20 del Código Civil. La

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

demanda civil la puede plantear cualquiera de los contrayentes simulantes contra el otro. También el director de Migración o el jerarca de la entidad contra ambos contrayentes.

Impugnación en sede penal. Por la vía penal se obtiene también esa nulidad. Además, se logra una condena para los contrayentes simulantes y para el notario. Las penas de prisión están estipuladas por los artículos 178 del Código Penal, que se refiere a la simulación de matrimonio, el 179 en cuanto a la responsabilidad del notario por autorizar ese acto simulado y el 358 relacionado con el delito de falsedad ideológica. Para sancionar al notario, este tiene que saber que los "esposos" no se conocen y que la finalidad es divergente a la que obliga el nexo matrimonial.

No estoy de acuerdo con el señor director de Migración, cuando afirma que las costarricenses que contrajeron matrimonio en esas circunstancias, son víctimas. Ellas son partícipes del delito, lo mismo que el notario. Considero que ni el Registro Civil, ni la Dirección de Migración, están facultados para declarar la nulidad del matrimonio simulado con fines migratorios, porque el artículo 370 del Código Procesal Civil establece que "Los documentos o instrumentos públicos, mientras no sean argüidos de falsos, hacen plena prueba de la existencia material de los hechos que el oficial público afirma en ellos haber realizado él mismo, o haber pasado en su presencia en el ejercicio de sus funciones". En lo penal, cualquiera puede denunciar a los contrayentes simulantes y al notario.

En lo civil, como en lo penal, el juez está facultado para impedir los efectos del acto simulado, con medidas precautorias o cautelares, tales como, por ejemplo, ordenar a la Dirección de Migración que se suspenda el trámite, o se revoque la condición de costarricense al extranjero, por el tiempo que dure el proceso. Cuando las autoridades logren que varios contrayentes y notarios estén en la cárcel, los matrimonios por paga dejarán de ser atractivos para los sujetos involucrados, pues el delito no

resulta buen negocio.

Fraude Registral en propiedades participación de notarios públicos

[Robert E. Lee]³

El Registro Nacional, encargado de velar por la seguridad registral en el país, no puede controlar ni prevenir el fraude inmobiliario.

Este delito, que se presenta cuando una persona es despojada ilícitamente de su propiedad, es uno de los problemas que más afecta al Registro de Bienes Inmuebles.

Desde el 2004 hasta octubre del 2007, el OIJ ha reportado 252 denuncias realizadas por víctimas que han sufrido un fraude registral. En lo que va de este año, se han presentado 46 denuncias.

Según Dagoberto Sibaja, director del Registro Nacional, la modalidad más común de fraude inmobiliario se da cuando se presenta al Registro un testimonio en donde se suplanta al propietario para efectos de traspasar el bien inmueble.

“Lo que pasa es que nosotros no sabemos qué pasa de la puerta de nosotros para afuera. Como no tenemos conocimiento de eso y por esa ficción de que creemos en la fe pública del notario, consideramos de que todo lo que pasó de la puerta del Registro para fuera es cierto”, advirtió Sibaja.

Registralmente, el ámbito del notariado no le corresponde al Registro Nacional. Aunque hay una Dirección Nacional de Notariado que se encarga de toda la fiscalización de los notarios, esta no cuenta con los recursos necesarios para lograr a cabalidad esta función.

El problema se da cuando un notario público -ya sea engañado o como parte del negocio fraudulento- modifica el asiento registral de un inmueble mediante la presentación de un testimonio de

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

escritura evidentemente falso. La propiedad pasa a manos de un beneficiario que la puede vender a un tercero de buena fe o hipotecarla.

Lo único que puede hacer el Registro es verificar que se cumplan con todos los requisitos que se requieren para resguardar la pureza registral y efectuar un control de calidad del proceso de inscripción.

Esto ha obligado a decenas de personas a presentar demandas civiles o penales para que se les reconozca nuevamente su derecho, o quedarse sin su propiedad, y que a cambio le den una indemnización.

“Estos procesos judiciales se podrían evitar si el Registro Nacional contará con un sistema electrónico”, asegura el abogado Arturo Pacheco, quien fue miembro de la junta del Registro en el 2000.

Pacheco está convencido de que no hay voluntad política para implementarlo y así garantizar la seguridad registral.

“Son inevitables los notarios corruptos y la falsificación de papeles... ellos siempre van a existir. En cambio, el despojo de los bienes inmuebles se podría evitar si el Registro Público implantara medidas adecuadas (electrónicas).

En los 25 últimos años, los estafadores y falsificadores - incluidos algunos notarios-, han sofisticado sus técnicas para cometer sus fechorías, cosa que no ha sucedido con algunas oficinas estatales encargadas de brindar seguridad.

Panorama oscuro. Celso Gamboa, coordinador de la Fiscalía de Fraudes del Ministerio Público, afirmó que en el país el fraude registral es bastante común. Actualmente, esa oficina cuenta con tres fiscales dedicados exclusivamente a investigar todas las modalidades fraudulentas de los asientos registrales en el Registro Nacional.

“Hemos desarticulado a varias bandas que se dedicaban a la sustracción de propiedades. Sin embargo, los casos que están entrando ahora, son personas que nunca se habían tomado la molestia de consultar su propiedad al Registro de la Propiedad y que se han percatado que en 1999 o en el 2000 se hizo un traspaso fraudulento”, explica Gamboa.

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

Incluso, agrega, muchas personas ni siquiera se percatan de que su propiedad fue gravada y no se dan cuenta hasta que una entidad financiera inicia los trámites de una ejecución de hipoteca.

Para Gamboa, las personas le "tienen que perder el miedo al registro". Muchos no saben que pueden verificar el estado de un bien inmueble con solo ingresar a su página en Internet (www.registronacional.go.cr).

Acciones. Esta inseguridad registral que vive el país motivó a crear una comisión interinstitucional integrada por el Ministerio de Justicia, el Ministerio Público, la Dirección Nacional de Notariado, el Instituto Costarricense de Derecho Notarial, el Colegio de Abogados, el Colegio de Ingenieros Topógrafos y el Registro Nacional, entre otros.

Además de analizar el modus operandi de las diferentes estafas con bienes inmuebles, se están ejecutando algunas acciones para resolver el problema del fraude registral.

"Ahí se han tomando algunas medidas como la revisión del padrón nacional para determinar que las personas que vienen en los documentos están vivas o muertas", manifestó Dagoberto Sibaja. Esto le ha permitido al Registro detectar documentos en donde comparecían personas fallecidas.

También han desarrollado mecanismos para inmovilizar el bien cuando se reúnen los elementos del fraude y se está buscando una conexión más fluida con la Dirección Nacional de Notariado. Sin embargo, la directora de esta Dirección, Alicia Bogarín, manifestó su inconformidad con los resultados de esta comisión pues, aunque se reúne, todavía no ha llegado a ninguna solución.

Propiedades en peligro

Hay ciertas propiedades que por sus características son más vulnerables al fraude registral. Algunas de ellas son: Cuando los terrenos se ubican en zonas de alta plusvalía como Escazú, Curridabat, Santa Ana y algunas zonas costeras de alto auge en Guanacaste. Las propiedades que se encuentran libres de gravámenes. También son muy "apetecidos" los bienes inmuebles con un historial registral tranquilo; es decir, que le pertenecen a la misma persona desde hace varias décadas. Cuando el terreno se encuentra en estado de abandono (no se le corta el zacate y no se cuenta con los linderos definidos) está invitando a los

estafadores porque es un indicio de que el dueño no está pendiente del estado de su propiedad. Fuente: Celso Gamboa, coordinador de la Fiscalía de Fraudes del Ministerio Público.

Condenada notaria y dos hombres por fraude con terrenos

[Aguilar R, Nicolás]⁴

Se apoderaron de varios terrenos mediante traspasos fraudulentos. Tras la sentencia, Tribunal ordenó el arresto de los imputados.

naguilar@nacion.com

Una notaria pública, un corredor de bienes raíces y un particular, fueron condenados ayer por participar en un fraude millonario con propiedades.

Los tres gozaban de libertad bajo fianza pero, tras el fallo, leído a las 4:25 p. m. de ayer, el Tribunal de Juicio de San José ordenó prisión preventiva contra todos para evitar que escapen mientras la sentencia queda en firme.

Se trata de una abogada de apellido Washington, un empresario de apellido Pacheco y un particular de apellido Porras.

“La situación jurídica cambió. Ahora hay una alta posibilidad de que deban cumplir las penas”, afirmó la jueza Jeanette Castillo, presidenta del Tribunal, al justificar la prisión preventiva contra los ahora condenados.

El Tribunal impuso siete años de prisión a la notaria Washington por cuatro delitos de fraude de simulación.

Por su parte, Pacheco fue condenado a nueve años de reclusión por tres fraudes de simulación y tres estafas.

El tercer imputado, Porras, deberá descontar también nueve años de cárcel por tres delitos de fraude de simulación.

Todos fueron además condenados al pago de \$104.000 a las víctimas,

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

y a la cancelación de \$576.000 por concepto de daño moral, así como las costas del juicio.

La detención de los tres causó sorpresa entre sus allegados, quienes debieron acercarse a ellos para que les entregaran teléfonos celulares y tarjetas de crédito, entre otros artículos, antes de ser trasladados a prisión.

Fraudes con terrenos. Washington, Porras y Pacheco fueron detenidos el 7 de agosto del 2000, tras pesquisas hechas por el Ministerio Público y el OIJ sobre millonarios fraudes con terrenos.

Varias propiedades, inicialmente valoradas en más de \$1.000 millones, aparecieron registradas a nombre de un hombre de apellido Mata quien, tras su captura, aceptó los cargos y delató a sus cómplices

Mata fue condenado a cinco años de prisión en el 2003, mediante un proceso abreviado.

Su testimonio fue fundamental para "amarrar el caso" contra los ahora sentenciados.

Según la Fiscalía, Mata traspasaba a Pacheco los terrenos a su nombre -inscritos ilegalmente- con ayuda de la notaria.

Los terrenos, de acuerdo con informes de las autoridades, fueron traspasados irregularmente. Algunos, incluso hipotecados.

Las víctimas se enteraron de la pérdida de sus lotes al realizar trámites ante el Registro Público.

"Despojaron de los títulos de propiedad a tres personas, lo que implicó el concurso de notarios para lograr el objetivo", afirmó, al justificar las condenas, la jueza Castillo, quien recordó de la existencia de muchas pruebas.

Exministro afectado. Entre las víctimas por el fraude con terrenos investigado por el OIJ, figuró el caso del exministro de Gobernación y exdiputado, Fernando Soto Harrison. Una finca de café en Tibás, de su propiedad, apareció de repente registrada a nombre de un desconocido.

También se vio afectada una mujer identificada como Lucía Roboz,

quien perdió repentinamente un terreno de 510 metros cuadrados en San José.

“Nos metimos desde el traspaso fraudulento hasta el final en este caso. Siempre creímos en la justicia”, exclamó tras la sentencia el abogado, Manuel Alberto Roldán, hijo de la víctima.

El profesional se quejó porque “aún prevalece la inseguridad jurídica registral” y llamó la atención de los diputados para que “legislen en esa materia”. “Unos pocos utilizan inadecuadamente la función notarial”, insistió.

¹ Vargas M, Otto .Consultado en línea, el 12 de marzo de 2008 en:
. http://www.nacion.com/ln_ee/2007/octubre/21/sucesos1285691.html.

² Montero Piña, Fernando.nación.Com. Consultado en línea, el 12 de marzo de 2008 en:
http://www.nacion.com/ln_ee/2007/marzo/26/opinion1043100.html

³ Robert E. Lee. nación.Com. Consultado en línea, el 12 de marzo de 2008 en:
<http://www.nacion.com/br/2007/noviembre/03/br1300535.html>

⁴ Aguilar R,Nicolás .nación.Com. Consultado en línea, el 12 de marzo de 2008 en:
http://www.nacion.com/ln_ee/2007/febrero/24/sucesos1007398.html