



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: FALSEDAD EN HIPOTECA: NEGOCIO JURÍDICO
NULO O ANULABLE

SUMARIO:

1. HIPOTECA COMO NEGOCIO JURÍDICO
 - a. Concepto de Negocio Jurídico
 - b. Concepto de Hipoteca
 - c. Elementos Esenciales del Negocio Jurídico
2. LA VOLUNTAD COMO ELEMENTO ESENCIAL
3. INEFICACIA E IVALIDEZ DE LOS NEGOCIOS JURÍDICOS NULOS O ANULABLES
 - a. Imposibilidad de disponer de cosa ajena
 - b. Invalidez del acto jurídico
4. FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS
 - a. Código Penal
 - b. Falsedad Ideológica y de documentos
5. ADQUIRENTE DE BUENA FE
 - a. Posición de la Sala Primera
 - b. Posición de la Sala Tercera
6. SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL



DESARROLLO

1. HIPOTECA COMO NEGOCIO JURÍDICO

a. Concepto de Negocio Jurídico

"El negocio jurídico es la base del tráfico jurídico mercantil, pues por medio de él es que se realizan las transacciones mercantiles que dan origen a todos los movimientos registrales y que por ende, implican cambio de dueño de las propiedades, entre estas transacciones encontramos. Ventas, traspasos, donaciones, etc.

(...)

Se ha definido tradicionalmente el negocio jurídico como "una manifestación de voluntad dirigida a un fin práctico tutelado por el ordenamiento jurídico"¹.

b. Concepto de Hipoteca

"...la hipoteca es pues, un derecho real accesorio de un crédito en función de garantía sin desplazamiento de la cosa inmueble sobre la que recae, que continúa en poder del dueño."²

c. Elementos Esenciales del Negocio Jurídico

"Los elementos esenciales son aquellos que existen para dar vida al negocio jurídico, es decir, sin la existencia de estos elementos no habría negocio jurídico relevante para el Derecho.

Como elementos esenciales estructurales del negocio se encuentran los siguientes: uno subjetivo interno que es la voluntad y otro objetivo externo que es la manifestación de la voluntad. Cabe destacar, que la voluntad aparte de ser un elemento esencial, también es la base del negocio jurídico."³

2. LA VOLUNTAD COMO ELEMENTO ESENCIAL

"En sentido ético, la voluntad es la aptitud o disposición moral para querer algo. En palabras de Víctor PÉREZ se denomina voluntad a "aquella facultad que nos determina a actuar con conocimiento del fin y de los motivos de la acción. En cuanto facultad es poder subjetivo, o más bien, una aptitud propia del ser humano, con la cual puede condicionar su vida futura mediante decisiones relativamente autónoma... Se trata de un conocimiento de fines y motivos, propios sólo de la esfera superior y por ellos propio sólo del ser humano..."

Dentro de lo que es el papel de la voluntad se debe hacer la observación en cuanto a que es la ley la que dota de eficacia la voluntad del hombre; no es la voluntad la que produce los efectos, ni el ordenamiento por sí solo, sino que la ley autoriza a la autonomía privada, dotando de efectos jurídicos al negocio. La



voluntad es entonces, el presupuesto de hecho para la realización del efecto, para la actualización de la norma, en sí la que se hace del negocio uno de los presupuestos para su verdadera vigencia respecto a terceros, ya que no puede existir voluntad ni imputación alguna de la producción de la apariencia jurídica cuando somos sometidos sin voluntad, o lo que es lo mismo a través de un acto de violencia, amenaza, o hechos realizados sin nuestro consentimiento. Entrando a lo que conforma la voluntad en un negocio jurídico, tenemos que en los actos bilaterales la voluntad toma el nombre de consentimiento, y que este es el acuerdo de las voluntades de dos o más sujetos, o sea, se trata de las voluntades de las partes que celebran el negocio, así es que esta puede concurrir de manera expresa o tácita. Dentro de ese consentimiento pueden distinguirse tres fases:

- a) la voluntad interna, e individual de cada contratante, su querer y el propósito que le inspira;
- b) la *declaración* que emite cada sujeto, dando a conocer su voluntad a los demás; y
- c) la voluntad o intención común, es decir el punto en que las voluntades *manifestadas* coinciden, y que es el fundamento mismo del contrato.

Las voluntades no se manifiestan simultáneamente, si no que una de las partes dirige a otra una oferta; el destinatario la acepta o la rechaza con o sin discusión; si la acepta el consentimiento es perfecto y queda formado, pero ha habido un período precontractual, en el curso del cual las partes deben comportarse según los principios de buena fe.

Estas etapas de la voluntad deben ser ejecutadas por las partes que han tenido contacto en las diferentes fases del negocio, ya que puede concurrir una persona ajena al vínculo que termine por constituir una situación de apariencia y haga incurrir en error a su socio en dicha transacción y esto pueda arrastra el perjuicio de terceros de buenas fe."⁴

3. INEFICACIA E IVALIDEZ DE LOS NEGOCIOS JURÍDICOS NULOS O ANULABLES

a. Imposibilidad de disponer de cosa ajena

"El principio que consagra que sólo puede hipotecar quien puede enajenar (artículo 410 del Código Civil), significa que nadie puede constituir gravamen hipotecario sobre un bien ajeno -salvo que expresamente su legítimo propietario lo consienta-, así como no puede vender un inmueble ajeno, tampoco es posible hipotecarlo, pues si ello sucediera, la constitución de la hipoteca adolecería



de un vicio de nulidad absoluta.”⁵

b. Invalidez del acto jurídico

“Un negocio es inválido cuando le falte o se encuentre viciado alguno de los elementos esenciales o carezca de uno de los presupuestos necesarios del tipo a que pertenece.

La clasificación “nulidad y anulabilidad” considera la causa de invalidez en sí misma. Y la clasificación “invalidez absoluta e invalidez relativa” toma en cuenta al sujeto que tiene derecho de pedir su pronunciamiento.

La nulidad y anulabilidad se califican de totales o parciales según perjudique el negocio en su totalidad o en parte. La diferencia oscila en que cuando es total el negocio no tiene eficacia y cuando es parcial es eficaz dentro de ciertos límites.

“Se califica de nulo el negocio que, por falta de un elemento esencial, o contrariedad a normas imperativas, carece de aptitud para dar vida jurídica a la situación correspondiente a su función económico-social”. La doctrina ha establecido que el negocio nulo no produce efectos, y cualquier interesado puede alegar la acción para solicitar la declaratoria de nulidad.

(...)

En cuanto a la anulabilidad se ha considerado que es anulable el negocio jurídico cuando se encuentra viciado en uno de sus elementos esenciales o en uno de los presupuestos necesarios para su constitución.”⁶

4. FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS

c. Código Penal⁷

Falsificación de documentos públicos y auténticos

ARTÍCULO 359.- Será reprimido con prisión de uno a seis años, el que hiciere en todo o en parte un documento falso, público o auténtico, o alterare uno verdadero, de modo que pueda resultar perjuicio.

Si el hecho fuere cometido por un funcionario público en el ejercicio de sus funciones, la pena será de dos a ocho años.

(Así modificada la numeración de este artículo por el numeral 185, inciso a), de Ley No. 7732 del 17 de diciembre de 1997, que lo traspasó del 357 al 359).

Falsedad ideológica

ARTÍCULO 360.- Las penas previstas en el artículo anterior son aplicables al que insertare o hiciere insertar en un documento



público o auténtico declaraciones falsas, concernientes a un hecho que el documento deba probar, de modo que pueda resultar perjuicio. (Así modificada la numeración de este artículo por el numeral 185, inciso a), de Ley No. 7732 del 17 de diciembre de 1997, que lo traspasó del 358 al 360).

Falsificación de documentos privados

ARTÍCULO 361.- Se impondrá prisión de seis meses a dos años al que hiciere en todo o en parte un documento privado falso o adulterare uno verdadero, de modo que pueda resultar perjuicio.

(Así modificada la numeración de este artículo por el numeral 185, inciso a), de Ley No. 7732 del 17 de diciembre de 1997, que lo traspasó del 359 al 361).

d. Falsedad Ideológica y de documentos

"El representante del actor civil, Licenciado Barrientos Quirós, señala que el instructor, lo mismo que el voto de mayoría del Tribunal de Apelaciones, inobservaron las reglas relativas a la prescripción, pues en la especie, en que se acusa que el encartado modificó el monto real de un certificado de prenda y pretendió hacerlo valer judicialmente, la calificación plausible es de una falsificación de documento en concurso ideal con el delito de estafa, cuyo extremo mayor de la pena es de diez años, y no únicamente de falsedad ideológica, como se ha venido calificando, y que sirvió de base para que los citados órganos dispusieran la prescripción de la acción persecutoria. El recurso debe ser declarado con lugar. Como certeramente lo señaló el voto de minoría del juez Alvarado Soto (folio102), de ser ciertos los hechos endilgados, se podría estar en presencia de un delito de falsificación de documento equiparado (artículo 361 del Código Penal) en concurso ideal con una tentativa de estafa (artículo 216). Falsificación de documento equiparado en tanto se puede haber tratado de la *alteración* del documento, y no de la *inserción* de declaraciones falsas (declaraciones que, en un documento del género aludido, corren a cargo del deudor), que sería propia de la falsedad ideológica. Luego, el perjuicio que como elemento objetivo del tipo contemplan las descripciones de los delitos de falsedad, se refiere únicamente al daño que por sí misma puede causar la acción al lesionar la fe pública, mas no a la lesión adicional que, por ejemplo, puede acarrear al patrimonio de otra persona, como sería en el presente asunto. En este, el engaño eventualmente causado al juez civil habría podido redundar en el daño al patrimonio del presunto ofendido, configurándose así una estafa procesal o triangular, en que se engaña a un tercero que no es la



víctima o titular del patrimonio. Sin embargo, a diferencia del recurrente, no estima la Sala que pudo haberse consumado el mismo, pues si bien pudo haber mediado el engaño o ardid, lo cual nos colocaría en el momento ejecutivo de la acción, por la reacción tempestiva del ofendido, pudo no haber existido perjuicio patrimonial efectivo, lo que dejaría la acción en grado de tentativa. Así las cosas, debe concluirse que, de ser constatados los hechos achacados, estos podría ser constitutivos de un concurso ideal entre falsificación de documento equiparado y tentativa de estafa, por lo que el extremo máximo de la pena ordinaria (sin tomar en cuenta el tanto adicional por el concurso), y en consecuencia de prescripción, sería de diez años de prisión, y no de seis, lo cual implica que la acción no está prescrita.”⁸

5. ADQUIRENTE DE BUENA FE

a. Posición de la Sala Primera

“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, 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."⁹

b. Posición de la Sala Tercera

"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 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 adquirentes de buena fe-, las normas y las vías procesales para 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."¹⁰



6. SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL

"En un sentido más general, la seguridad jurídica, es la garantía dada al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos. Si estos ataques se produjeran la sociedad les asegura la protección y la reparación, por tal razón se dice que "la seguridad jurídica es un principio constitucional que como valor inherente al Estado de Derecho, entraña la supremacía del derecho sobre el poder, es decir, el sometimiento de este ordenamiento jurídico en garantía de la seguridad de los ciudadanos. Diego BAUDRIT señala que la seguridad jurídica es el conocimiento de los contenidos y de los límites de los derechos propios y ajenos, así como la protección que el Estado ofrece a las personas."¹¹

"Otro de los fines de registro es la certeza, la seguridad y la protección jurídica de los derechos inscribibles e inscritos, frente y en contra de los terceros interesados, así como la facilitación de las relaciones jurídicas, sociales y económicas. El derecho de registro es un derecho singular de seguridad individualizada por excelencia, que de manera principal se refiere a las personas no partes, llamadas terceros, por lo cual la ley les impone determinados deberes a efecto de poder obtener información veraz sobre los derechos concretos inscritos y, por consiguiente, la paz y el bienestar en las reacciones de convivencia humana. El Registro Público se constituye como una institución técnico jurídica con papel primordial dentro del ordenamiento jurídico, porque su misión principal es la de proporcionar certeza, seguridad pública y protección oficial a la vida jurídica de los derechos inscribibles que se inscriban en el registro correspondiente, tanto para la tranquilidad de las personas como para un mejor entendimiento facilitando las relaciones sociales y jurídicas."¹²



FUENTES CITADAS

- ¹ PUIG BRUTAU citado por CARVAJAL PÉREZ (María Gabriela), ESPINOZA GÓMEZ (Gely Marcela) y RAMÍREZ SÁNCHEZ (Heilyn Ivana). 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 de la doctrina y legislación. Adquisición a non domino, Seguridad Jurídica y publicidad registral. Implicaciones sociales, jurídicas y económicas. San José, Tesis para optar por el grado de Licenciadas en Derecho de la Universidad de Costa Rica, 2001, pp. 175 y 177. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de COSTA Rica, signatura tesis 3676.)
- ² MARÍN JIMÉNEZ (Reyna Jeannette). La Hipoteca y la Prenda, su registración en Costa Rica. San José, Tesis para optar por el grado de Licenciada en Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1981, p. 62. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de COSTA Rica, signatura tesis 57 C.)
- ³ PÉREZ VARGAS citado por CARVAJAL PÉREZ (María Gabriela), ESPINOZA GÓMEZ (Gely Marcela) y RAMÍREZ SÁNCHEZ (Heilyn Ivana), op. cit. p. 180.
- ⁴ CARVAJAL PÉREZ (María Gabriela), ESPINOZA GÓMEZ (Gely Marcela) y RAMÍREZ SÁNCHEZ (Heilyn Ivana), op. cit. pp. 219, 220 y 221.
- ⁵ Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Resolución N° 530-F-2000 de las quince horas treinta minutos del diecinueve de julio del año dos mil.
- ⁶ CARVAJAL PÉREZ (María Gabriela), ESPINOZA GÓMEZ (Gely Marcela) y RAMÍREZ SÁNCHEZ (Heilyn Ivana), op. cit. pp.199, 200 y 201.
- ⁷ Código Penal. Ley N° 4573 de 4 de mayo de 1970. Arts. 359, 360 y 361.
- ⁸ Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia. Resolución N° 391-97 de las dieciséis horas del veintinueve de abril de mil novecientos noventa y siete.
- ⁹ Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Resolución N° 53 de las catorce horas treinta minutos del dos de julio de mil novecientos noventa y siete.
- ¹⁰ Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia. Resolución N° 2000-00511 de las nueve horas con veinte minutos del diecinueve de mayo del dos mil.



-
- ¹¹ FERNÁNDEZ COSTALES citado por CARVAJAL PÉREZ (María Gabriela), ESPINOZA GÓMEZ (Gely Marcela) y RAMÍREZ SÁNCHEZ (Heilyn Ivana), op. cit. p. 114.
- ¹² CARVAJAL PÉREZ (María Gabriela), ESPINOZA GÓMEZ (Gely Marcela) y RAMÍREZ SÁNCHEZ (Heilyn Ivana), op. cit. pp. 133 y 134.