



[Ver aviso legal al final del documento](#)

## INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

**TEMA: SITUACION JURIDICA DEL ANTERIOR PROPIETARIO REGISTRAL ANTE LA PÉRDIDA DEL BIEN POR MEDIOS ILICITOS**

### ÍNDICE:

1. SOBRE EL SISTEMA AUTOMATIZADO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
  - a. La Seguridad Jurídica Registral
  - b. La vulnerabilidad del sistema y manejo de bases de datos.
  
2. SOBRE LA ADQUISICIÓN A NON DOMINO
  - a. Características
  - b. La protección jurídica de la apariencia
  - c. La teoría de la apariencia que incide sobre el titular verdadero, el titular aparente y el tercero de buena fe.
    - i. El titular verdadero y el tercero de buena fe
  
3. EL CONFLICTO JURISPRUDENCIAL SOBRE LA PROTECCIÓN AL ANTERIOR PROPIETARIO REGISTRAL ENTRE LA SALA PRIMERA Y LA SALA TERCERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
  - a. Sentencias de la Sala I
  - b. Sentencias de la Sala III



## DESARROLLO

### 1. SOBRE EL SISTEMA AUTOMATIZADO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

#### a) La Seguridad Jurídica Registral

"La doctrina coincide en que la seguridad jurídica es una premisa o requisito indispensable para hallar una vida social organizada e institucionalizada, por tal motivo, que la historia nos enseña que la necesidad de seguridad ha sido siempre uno de los principales resortes de la vida social organizada. Garantizar la seguridad de los miembros de una comunidad ha constituido en cualquier época la razón de ser, la justificación e incluso la legitimación del poder ejercido por los gobernantes. Es decir la seguridad jurídica es necesaria para el éxito de la convivencia social y el desarrollo de los pueblos y para afianzar la creencia en las instituciones democráticas. Se asocia con el conocimiento y se constituye un valor jurídico indispensable para alcanzar los otros valores contemplados en la Constitución Política, si la persona sabe de antemano y claramente lo permitido y lo prohibido, puede actuar jurídicamente bajo criterios razonables de previsibilidad. La inseguridad está asociada con la ignorancia, la incertidumbre y la imprevisibilidad."<sup>1</sup>

"Comprendida la naturaleza y la importancia de que la Institución del Registro Público de la Propiedad marche adecuadamente por las repercusiones que se darían en caso opuesto, es entendible y justificable el concepto de Seguridad Jurídica Registral, como una manifestación de la Seguridad Jurídica en un campo determinado. Por supuesto que cuando nos referimos a un concepto teórico de estas características, nos acercamos mucho al quehacer práctico de la actividad registral propiamente dicha. O sea, la seguridad jurídica registral hay que describirla en un contexto determinado. (...)

Existe seguridad jurídica registral si se cumple con dos máximas. La primera es la aplicación fiel de los principios que animan la actividad registral, y la segunda es la constante verificación de que la técnica utilizada para inscribir y dar publicidad reciba constante revisión, chequeo y mantenimiento. Una sin la otra, llevarían a la paralización del aparato registral y quedaría en el papel cualquier afán porque los ciudadanos vean en la Institución del Registro, una fuente de protección de sus derechos. Habría



desconfianza, se desvanecería la seguridad material socavándose nuestro Estado de Derecho."<sup>2</sup>

## **b) La vulnerabilidad del sistema y manejo de bases de datos.**

"En cuanto a la seguridad del sistema, hemos comprobado que se han tomado medidas adecuadas para evitar violaciones o alteraciones a los asientos registrales. Las medidas de seguridad disminuyen la posibilidad de violaciones pero no la eliminan del todo, como es propio de cualquier sistema por sofisticado que sea. La idea de crear un proceso registral cien por ciento invulnerable o infalible no es realista. Sin embargo podemos afirmar que este sistema es más seguro que el de Folio Real. Esta afirmación encuentra apoyo en una realidad ineludible, cual es que se minimizó la manipulación de documentos, mediante la centralización del proceso en un sistema automatizado. El funcionario encuentran (sic) casi todo su material de apoyo en la computadora. La seguridad no se deja en manos de la buena voluntad de los funcionarios sino que la persigue constantemente el mismo sistema. Cualquier modificación a los asientos registrales la puede hacer el funcionario autorizado por su clave de acceso, la cual es personalísima y lo identifica por cualquier acto que realice."<sup>3</sup>

## **2. SOBRE LA ADQUISICIÓN A NON DOMINO**

### **a) Características**

"Para que se configure la adquisición a no domino se debe cumplir con ciertos requisitos, que son:

- a) Ha de tratarse de una adquisición que se realiza derivada o procedente de un non dominus.
- b) La transmisión que se realice entre el non dominus y el tercero debe hacerse a título oneroso, pues se debe preferir a quien pugna por evitar un daño y no a quien pretende acogerse al valor de la apariencia para conseguir un lucro.
- c) El adquirente debe ser un tercero de buena fe, la buena fe debe ser tanto subjetiva como objetiva.
- d) Existencia de un título, abstractamente idóneo para transmitir o constituir el derecho de que se trate."<sup>4</sup>

### **b) La protección jurídica de la apariencia**

"La definición clásica de la apariencia la podemos concebir como el aspecto o parecer exterior de una persona o cosa; de ahí que aparente sea lo que aparece y se muestre a la vista; en este



sentido la apariencia revela una realidad. También se trata de aquello que parece y o no es o que oculta la realidad.

En su acepción subjetiva derecho aparente viene a ser un derecho puramente imaginario; un derecho que se cree existente, pero no que tiene base real.

De ahí que sea frecuente que ciertas personas lleven a cabo actos jurídicos que en apariencia son válidos pero que en realidad, corresponden a un acto jurídico que no tiene existencia real, y que por demás implican a un tercero de buena fe, muchas veces este acto será mantenido y, algunas veces podrá ser opuesto al verdadero titular del derecho."

(...)

Por otra parte los juristas Ricardo SALAS y Luis Guillermo HERRERA mantienen posiciones opuestas con relación al tratamiento de la apariencia jurídica. El primero dice que bajo ningún punto de vista se puede anular los traspasos posteriores al hecho ilícito porque esto desvirtúa las regulaciones civiles y registrales pertinentes, y sobre todo deja de lado el criterio de seguridad jurídica. El segundo manifiesta que existe un bien jurídico superior a la seguridad jurídica el cual es el interés público o general, lo cual permite anular las transacciones efectuadas después del ilícito penal." <sup>5</sup>

**c) La teoría de la apariencia que incide sobre el titular verdadero, el titular aparente y el tercero de buena fe.**

**• El titular verdadero y el tercero de buena fe**

"Tenemos que ese tercero podrá oponer al titular verdadero el acto llevado a cabo por el titular aparente. El verdadero titular del derecho no podrá pretender que se anule la operación ni mediante el reembolso al tercero de las sumas que este haya entregado al titular aparente; como se verá en la jurisprudencia por analizar más adelante.

La teoría de la apariencia produce una verdadera expropiación al titular verdadero. Este no podrá mas que revolverse contra el titular aparente con una pretensión de resarcimiento por la pérdida de su derecho.

(...)

Ante esta situación, la Sala Primera no ha dado razón a la propietaria original recurriendo a la adquisición de buena fe de un tercero que entra en la relación negocial, con base -



principalmente- en al artículo 456 del Código Civil que le brinda protección a esos terceros, en ese sentido su inscripción no puede ser invalidada posteriormente; la recurrente - en el caso en comentario - no puede más que discutir su derecho a una indemnización, lo cual se justifica en que el titular aparente incurriría en enriquecimiento ilícito al no basarse en una causa justa por vender un bien que no es de su pertenencia. Lo anterior se fundamenta en la legislación civil, específicamente los numerales que tienen relación con los principios generales del derecho, por cuanto tienen una función integradora y a la vez delimitan la interpretación de las normas jurídicas, y permiten la adaptación de estas a las necesidades sociales, en este sentido los artículo 1,4 y 10, regulan tales cuestiones para lograr esa versatilidad del sistema jurídico a las exigencias del tráfico jurídico, de allí, que también se recurra a los criterios de equidad de abuso de derecho y a la buena fe (artículos 11, 21 y 22 del Código Civil) para fundamentar la tesis de la protección del tercero adquirente de buena fe, quien es amparado mediante las estipulaciones que evidencian que quien actúa de buena fe y fue diligente en la búsqueda de la situación del bien por adquirirse, no puede desprotegerse pues se caería en un abuso del derecho que conllevaría a eliminar el principio de equidad establecido en el ordenamiento jurídico.”<sup>6</sup>

### **3. EL CONFLICTO JURISPRUDENCIAL SOBRE LA PROTECCION AL ANTERIOR PROPIETARIO REGISTRAL ENTRE LA SALA PRIMERA Y LA SALA TERCERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA**

#### **a) Sentencias de la Sala I**

“Sentado lo expuesto, es menester determinar si a la luz de las circunstancias particulares propias del caso sub-júdice, califica el señor Fuentes Aguilar como tercero merecedor del beneficio derivado de la fe pública registral. No ha de olvidarse en relación, que una situación tal reviste carácter excepcional, frente a la regla configurada por la realidad jurídica extrarregistral, donde prevalecen las normas del derecho civil. Sabido es, de conformidad con los principios informadores del derecho registral, que la buena fe del tercero se erige como requisito esencial para su protección. Tal idea (buena fe), dentro del contexto de comentario, extraña una connotación especial. En primer término -de ahí arranca su particularidad-,



supone la existencia de una inexactitud registral, sea, la disconformidad o infidelidad de los datos emanados del Registro, con respecto a la realidad jurídica. Pues bien, la buena fe del tercero estriba en el desconocimiento de esa inexactitud o disparidad. En sentido positivo -hablando ya no de desconocimiento o ignorancia- podría enunciarse como el estado psicológico de quien confía en el Registro. En virtud de ello, no sabiendo que la información registral es diferente a la realidad jurídica, actúa conforme a dicha información. Aquí podría citarse a guisa de ejemplo, el fenómeno representado por la adquisición a non domino. A saber, un tercero adquiere un inmueble de quien aparece como dueño en el Registro, ignorando que éste, poco tiempo antes, había vendido ese bien a otra persona. En este caso se protege al tercero en tanto adquiere de buena fe, sea, desconociendo la inexactitud del Registro. La contratación respectiva se realiza en función de un dato asistido de fe pública registral, pero divergente de la realidad jurídica extrarregistral. De acuerdo con ésta, la titularidad no corresponde al vendedor sino a otra persona, cuyo derecho real tendrá que ceder en obsequio a la seguridad jurídica, representada por la fe pública registral, quedando a su haber una acción de índole personal. Según se desprende de lo anterior, el tercero de buena fe lo es quien no teniendo noción, por sus antecedentes, de la situación jurídica extrarregistral, contrata con arreglo a los datos emanados del Registro. Ahora, esa convicción, basada en la confianza inspirada por el asiento registral, precisa tenerla el tercero, en el momento de la adquisición efectuada a través de la traditio del derecho real, a su esfera de poder. Si surge prueba de que a la sazón conoció o conocía la inexactitud del Registro, se desvanece entonces el supuesto de la buena fe, la cual siempre se presume, mientras no se demuestre lo contrario."<sup>7</sup>

"VII.- El representante de la señora Muñoz Picado, achaca violación directa de los artículos 325, 1045, 627 inciso 3 del Código Civil y 9 de la Ley Número 3883 de 30 de mayo de 1967. Lo anterior por cuanto, según indica, no existe justa causa para condenar al pago de daños y perjuicios. Tal reproche no es de recibo. La codemandada dicha dispuso de dos bienes que no le pertenecían. Sobre ellos, posteriormente, otros demandados adquirieron derechos reales, de buena fe. Eso impide a la actora ejercer los atributos dominicales sobre los lotes adquiridos números 81473 y 81479. Tal disposición de la señora Muñoz, finalmente, desemboca en la supresión total del vínculo de carácter real observado por ella con respecto a esos bienes. Se





produce pues un daño patrimonial, como efecto, cuya causa está representada por la conducta ilícita de la susodicha coaccionada. Configúrase, por ende, en la especie, la responsabilidad civil extracontractual contemplada por el artículo 1045 del Código Civil. Según establece este precepto, quien "... por dolo, falta, negligencia o imprudencia, causa a otro un daño, está obligado a repararlo junto con los perjuicios". Ahora, como se ve, la condena depende de la producción de un daño originado en una conducta ilícita. Sobre ello, milita prueba abundante en el proceso. No precisa, en consecuencia, como lo pretende la recurrente, la anulación de los asientos de inscripción relativos a escrituras y planos catastrados. La coexistencia numérico-registral de las fincas litigiosas no liberan de responsabilidad a la recurrente. La situación fáctica del caso le permitió conocer que las superficies de los inmuebles 81473 y 81479, no correspondían con su derecho dominical. Al respecto, cabe recordar, la finca madre pertenecía a su esposo. Entonces, son segregados dos lotes, los cuales posteriormente compra el señor Muñoz Gómez. Incluso, uno de esos terrenos, tiempo después ella misma lo adquiere, aceptando la hipoteca; y aún así, la superposición sobreviene con motivo de sus gestiones, inclusive sobre este último bien.

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."<sup>8</sup>

"IV.- 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 medular del sub-júdice, 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,



## Centro de Información Jurídica en Línea



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 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 ínsita 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 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, dimensionada 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 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).

**VI.-** En la especie, el señor Claudio Guzmán Calvo adquirió el inmueble de cita, directamente de la persona que aparecía como dueña en el Registro Público de la Propiedad. Por ende, no estaba a su alcance determinar, si el derecho de esa persona provenía o no de un acto nulo, pues con su inscripción registral, obtuvo la apariencia de un acto válido y eficaz, siendo él, adquirente de buena fe, al amparo de la mencionada institución. En esa misma calidad, el señor Guzmán Calvo traspasó la finca adquirida a la fundación actora, quien también se constituyó en propietaria de buena fe, por haber adquirido de quien registralmente aparecía como dueño. A los autos no se hizo llegar prueba alguna que denote la supuesta mala fe de estos últimos adquirentes, y que como tales, se encuentran amparadas por los principios de publicidad registral antes indicados. Esta Sala tiene claridad sobre la lesión causada a la recurrente, la que, en principio, exige



reparación del agente productor del daño. No obstante, por encima de su derecho y su propia seguridad registral, se encuentra la del colectivo y la del sistema inmobiliario nacional, para el que resulta imprescindible la protección de terceros, que por demás, se realiza a luz de lo dispuesto en el numeral 456 supracitado, tal y como lo aplicaron los tribunales de instancia. Con esto no se pretende establecer un régimen basado en la seguridad de la inseguridad, sino, por el contrario, en la fiabilidad y certeza de la información que arroja el Registro Público, que como tal, debe proveerse de los recursos e instrumentos necesarios para hacer efectivos esos principios, en resguardo de los titulares de derechos. Se propende pues, a una libertad limitada pero protegida y garantizada, en donde la seguridad se perfila como condición de la existencia colectiva. Es esto lo que dispone nuestra normativa, tanto civil, como penal, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 123 in fine del Código Penal de 1941 (aún vigente), que para estos efectos, debe entenderse en concordancia con el artículo 456 supracitado, en el tanto y en el cuanto, permite la restitución del bien en poder de un tercero, salvo que se trate de un adquirente de buena fe y al amparo registral, pues en tal supuesto, deben mantener intactos los derechos conferidos a éste."<sup>9</sup>(El texto resaltado en negrita es del original)

## **b) Sentencias de la Sala III**

"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 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*



## Centro de Información Jurídica en Línea



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... 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



# Centro de Información Jurídica en Línea



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 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, la mayoría de ocasiones, de buena fe, si bien no faltan casos en los que, quien adquirirá "al amparo del registro", también conoce la maniobra fraudulenta y de ello precisamente, espera obtener provecho, para "legalizar" su situación y, de allí en adelante, iniciar la cadena de perjuicios, a los verdaderos adquirentes de buena fe, confiados en la información de la publicidad registral. En suma: la publicidad registral protege el derecho de los terceros de buena fe que han sido sorprendidos con maniobras fraudulentas, para poder reclamar la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados, según se establece en el campo civil. Pero no puede, en forma alguna, constituirse como mampara de legitimación de los hechos delictivos, al punto de ser un obstáculo para que la víctima de un delito -el propietario original, despojado de su bien por un documento falso que ha logrado inscribirse- pueda recuperarlo -de hecho y de derecho-. Por ello, en estos casos encuentra plena aplicación lo dispuesto por los numerales 539 del Código de Procedimientos Penales de 1973 (468 del Código Procesal Penal de 1996), cuando dispone que en la sentencia declarativa de una falsedad documental "el Tribunal que la dictó ordenará que el acto sea reconstruido, suprimido o reformado" y el 541, al establecer que " Si se tratare de un documento protocolizado, la declaración hecha en la sentencia se anotará, mediante razón, al margen de la matriz, en los testimonios que se hubieren presentado y en el registro respectivo". Suprimir el documento significa eliminar el acto que por su medio se realizó, así como sus efectos. Como lógica consecuencia, los actos posteriores que de él dependan, deben anularse también, quedando salvos los derechos de los terceros de buena fe para el reclamo de las indemnizaciones que procedan. La protección que concede el numeral 456 del Código Civil, se entiende que rige frente a aquellos casos en que la nulidad o rescisión del título sobrevengan por situaciones jurídicas cuya ilicitud sea de índole civil estrictamente, mas no para oponerse a quien ha sido la víctima original de un despojo fraudulento, hecho al amparo de documentos públicos falsos y de inscripciones y asientos registrales logrados bajo su manto, aún si con posterioridad a ese acto, se hayan realizado otras transacciones en que se vean comprometidos terceros de buena fe, quizás también víctimas de alguna empresa delictiva. ... 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 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."<sup>10</sup>

## FUENTES CONSULTADAS

- <sup>1</sup> CARVAJAL PEREZ, (María Gabriela), ESPINOZA GOMEZ, (Gely Marcela) y otra. Situación de los Terceros Adquirentes de Buena Fe a la luz de la Jurisprudencia de la Sala I y III anterior y posterior al año 1998. Posición de la doctrina y legislación. Adquisición a non dominio. Seguridad Jurídica y publicidad registral. Implicaciones sociales, jurídicas y económicas. Memorial del Seminario de Graduación para optar al Título de Licenciadas en Derecho. Facultad de Derecho Universidad de Costa Rica. Mayo 2001. Pág. 113. (Localización Biblioteca de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 3676)
- <sup>2</sup> CHAVEZ CARMONA, (Octavio). Seguridad, Eficiencia y marco Jurídico del Sistema Automatizado de la Propiedad Inmueble. Tesis de Grado para optar por el Título de Licenciado en Derecho. Facultad de Derecho Universidad de Costa Rica. 1995. Pág. 15-16. (Localización Biblioteca de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 2854)
- <sup>3</sup> Ibídem. Pág. 109.
- <sup>4</sup> CARVAJAL PEREZ, (María Gabriela), ESPINOZA GOMEZ, (Gely Marcela) y otra. Op. Cit. Pág. 84
- <sup>5</sup> Ibídem. Pág. 226 y 261.
- <sup>6</sup> Ibídem. Pág. 241 y 245.
- <sup>7</sup> SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución 37 de las nueve horas cuarenta y cinco minutos del veintisiete de mayo de mil novecientos noventa y cuatro.
- <sup>8</sup> SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución 53 de las catorce horas treinta minutos del dos de julio de mil novecientos noventa y siete.
- <sup>9</sup> SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución 162-F-01 de las ocho horas con quince minutos del dieciséis de febrero del años dos mil uno.
- <sup>10</sup> SALA TERCERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución 346 de las nueve horas con treinta minutos del tres de abril de mil novecientos noventa y ocho.



## **AVISO LEGAL**

*El Centro de Información Jurídica en Línea es un centro de carácter académico con fines didácticos, dentro del marco normativo de los usos honrados realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley de Derechos de Autor y Conexos número 6683, reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos, acuerdos municipales, reglamentos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley de Derechos de Autor y Conexos número 6683. Elabora compendios de obras literarias o de artículos de revistas científicas o técnicos con fines didácticos dentro de los límites estipulados en el artículo 58 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual número 8039.*