



# LA ADQUISICION A NON DOMINO EN PERJUICIO DEL VERUS DOMINO EN VIRTUD DEL FRAUDE REGISTRAL (POSTURAS DE SALA PRIMERA Y SALA TERCERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA)

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Rama del Derecho: Derecho Registral.  | Descriptor: Fraude Registral. |
| Palabras Claves: Adquisición A Non Domino, Fraude Inmobiliario Registral, Verus Domino, Non Domino, Publicidad Registral, Seguridad Jurídica, Tercero de Buena Fe, Falsedad, Despojo. |                               |
| Fuentes de Información: Doctrina Normativa y Jurisprudencia.  | Fecha: 22/02/2013.            |

## Contenido

|  |           |
|--|-----------|
| <b>RESUMEN .....</b>   | <b>2</b>  |
| <b>NORMATIVA .....</b>   | <b>2</b>  |
| <b>Sobre la Publicidad Registral.....</b>  | <b>2</b>  |
| <b>La Falsedad.....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>DOCTRINA .....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>El Fraude Registral y el Conflicto Verus Domino-Adquirente a Non Domino .....</b> | <b>3</b>  |
| <b>JURISPRUDENCIA .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>1. Postura de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia .....</b>           | <b>4</b>  |
| <b>2. Postura de la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia.....</b>            | <b>19</b> |

## RESUMEN

El presente informe de investigación reúne información sobre la forma en la cual la Sala Primera y la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia han resuelto el problema de los perjuicios del fraude registral, en cuanto a los terceros adquirentes de buena fe; para lo cual se aportan las citas normativas, doctrinarias y jurisprudenciales atinentes a la materia.

## NORMATIVA

### **Sobre la Publicidad Registral**

[Código Civil]<sup>i</sup>

ARTÍCULO 455- Los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación al Registro. Se concederá como tercero aquél que no ha sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción. No tendrá la calidad de tercero el anotante por crédito personal, respecto de derechos reales nacidos en escritura pública con anterioridad a la anotación del decreto de embargo o de secuestro. Sin embargo, si la escritura pública fuera presentada al Registro después de tres meses de su otorgamiento y existiere ya una anotación de embargo, o de secuestro, éstas prevalecerán sobre aquélla, a menos que la persona que derive su derecho de la escritura logre demostrar en juicio ordinario contra el anotante que su derecho es cierto y no simulado, juicio que deberá plantear dentro de los tres meses siguientes a la fecha de presentación de la escritura y respecto del cual regirán las disposiciones del artículo 978. Al inscribirse las escrituras por derechos reales presentadas dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento, se prescindirá de las anotaciones o inscripciones de embargo de que se ha hecho mérito sin necesidad de gestión u ocurso, o de resolución que así lo declare, y el Registrador pondrá al margen de los asientos de las referidas anotaciones o inscripciones, razón de haber quedado sin ningún valor ni efecto, en cuanto a los bienes o derechos respectivos, en virtud de lo dispuesto en este artículo. (Así reformado por el artículo N° 1 de la Ley N° 2928 de 5 de diciembre de 1961).

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 Nº 16 de 12 de diciembre de 1887).

### **La Falsedad**

[Código Procesal Civil]<sup>ii</sup>

ARTÍCULO 468. Sentencia. Probada la alteración, se ordenará la restitución a costa del que la hubiere hecho u ordenado, quien deberá pagar los daños y perjuicios. Sin embargo, si el demandado hubiere procedido con evidente buena fe, probada ésta, el tribunal podrá eximirlo del pago de daños y perjuicios. Si el demandado admitiere la existencia de la alteración, pero negare ser el autor, se ordenará la restitución a costa de ambos. Comprobada la alteración, se ordenará la restitución a costa del demandado.

## **DOCTRINA**

### **El Fraude Registral y el Conflicto Verus Domino-Adquirente a Non Domino**

[Torrealba Navas, F]<sup>iii</sup>

El fraude inmobiliario registral plantea una versión del conflicto *verus domina-adquirente a non domino*. El esquema del fraude usualmente es el siguiente: Se presenta al Registro Público un documento falso que consigna el consentimiento del *verus domino* en un acto traslativo de dominio o en una hipoteca a favor de un estafador o de su testaferro. A partir de la inscripción de este documento apócrifo, se crea una falsa apariencia, una falsa publicidad registral: El estafador o su testaferro (el *non domino*) figura como aparente propietario del derecho real adquirido mediante falsedad. Acto seguido, el *non domino* contrata con un tercero de buena fe (el *adquirente a non domino*) la venta o la constitución de un préstamo hipotecario sobre bien, y se embolsa ilegítimamente el precio o el importe del préstamo. En tales casos - cuando el tercero no es un cómplice—, se plantea la confrontación civil entre el *verus domino* y el adquirente a *non domino*. La pregunta crucial es: ¿Cuál derecho real prevalece?

## JURISPRUDENCIA

### 1. Postura de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia

[Sala Primera]<sup>iv</sup>

Voto de mayoría:

- 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 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 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 resolutive 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 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 resolutive 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 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, 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 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.

- VII. 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 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 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 resolutivo 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 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 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 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 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. ... 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 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.”.

- 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 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

trasmitente. 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 término, afirma el casacionista, en la 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, 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 propietario original, despojado ilícitamente de la finca litigiosa.

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 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. En lo demás debe confirmarse el fallo recurrido. Por último, en atención a la naturaleza de lo discutido, así como por los distintos fallos recaídos tanto en sede penal, cuanto en el sub-júdice, es evidente que el demandado ha litigado con evidente buena fe. Por ello, debe resolverse el litigio sin especial condenatoria en costas (artículo 222 del Código Procesal Civil).

## **2. Postura de la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia**

[Sala Tercera]<sup>y</sup>

Voto de mayoría

- I. Recurso presentado por el actor civil Oscar Jenkins Salazar. En el único motivo del recurso por el fondo se alega la errónea aplicación del artículo 123 del Código Penal de 1941 y 539 del Código de Procedimientos Penales de 1973. Afirma el impugnante en apoyo de su reclamo, que el a quo ordenó la restitución a su favor de la finca inscrita en el Partido de San José bajo el folio real matrícula 118792-000 y se dispuso la anulación de los actos jurídicos posteriores. Además –agrega– el Tribunal de mérito denegó su gestión para que se levantara la inmovilización que pesa sobre dicha finca no obstante que esta medida nació única y exclusivamente a petición del actor civil Jenkins Salazar. 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. En lo demás se mantiene incólume la sentencia.

- II. Incidente de nulidad presentado por la actora civil Printy S.A. El representante legal de la sociedad actora pide se declare la nulidad de todo lo actuado con respecto a las acciones civiles instauradas en este proceso, por cuanto la litis fue resuelta de manera incompleta al no pronunciarse el a quo sobre el resto de los demandados civiles, contra los cuales accionó el ofendido Jenkins Salazar. El incidente debe declararse sin lugar. Ciertamente el mismo debió rechazarse de plano, sin embargo, se reservó para resolverse junto con los recursos dada su relación con las pretensiones formuladas por la misma actora civil. La Sala estima que no se ha dividido la causa como lo afirma el impugnante, ni se han lesionado sus derechos, puesto que lo que ha pretendido con este incidente es una ampliación de las pretensiones de su recurso, cuestión improcedente conforme a lo dispuesto por los artículos 447 y siguientes y 472 del Código citado. Además, el incidentista carece de legitimación para recurrir en esta vía respecto a extremos o derechos de los cuales no es titular. Se declara sin lugar el incidente de nulidad.

Recurso de Casación de Orlando Villaplana Cortés, como apoderado de "Printy S.A"

- III. Errónea aplicación del párrafo final del artículo 123 del Código Penal de 1941 y falta de aplicación de los artículos 1, 5 inciso c), 438 inciso b y 440 primer párrafo del Código de Comercio, así como de los numerales 456 y 472 del Código Civil: En los tres motivos de su impugnación por vicios de fondo, el recurrente cuestiona la sentencia, en cuanto ordena la cancelación de los asientos de inscripción, al amparo de los cuales, su representada adquirió el inmueble, objeto de la estafa por la que se condenó al imputado. A juicio del impugnante, la sentencia aplica erróneamente el párrafo final del artículo 123 de las disposiciones vigentes sobre responsabilidad civil derivada del delito, del Código Penal de 1941, pues en ella claramente se establece que, como parte de la reparación del daño causado por el delito, se ordenará la restitución "aún cuando la cosa se hallare en poder de un tercero, dejando a salvo los derechos que la ley civil confiere a éste" y, en el caso concreto, su representada, es una sociedad mercantil que adquirió el bien inmueble objeto de la estafa juzgada, al amparo de la publicidad registral, ignorando por completo la falsedad del título inscrito y por ello, actuando como tercero de buena fe, que debe, en consecuencia, ser amparado en todo caso, como lo establece el numeral 440 del Código de Comercio, numeral que alega inobservado, pues en él se establece que la compra venta de cosa ajena es válida, siempre que el comprador ignore tal circunstancia. Por ello, bien entendido el párrafo final del artículo 123 señalado, su representada debe tenerse como un tercero de buena fe y, en razón de ello, los "derechos que la ley civil confiere a éste", en este caso concreto, significan el derecho a conservar el inmueble en su poder, así como la inscripción que ampara su derecho, adquirido

bajo el manto de la publicidad registral. El reclamo no es procedente. Resulta innegable que las disposiciones que, en el derecho privado, regulan el tráfico de los bienes, contienen normas directamente encaminadas a salvaguardar la seguridad en ese tráfico y la tutela de quienes han contratado, actuando de buena fe, que es el principio rector –artículo 21 del Código Civil-. Cuando las actividades privadas son objeto de regulación por el derecho, es porque se estima involucrado, innegablemente, un interés público que justifica tal regulación, en aras de conservar la paz y la armonía social, clima en el que se desea se desenvuelvan las actividades sociales de toda índole. El Derecho Privado es, regulador y ordenador de ciertas esferas de la vida de los particulares que revisten interés social y que, convertidas en leyes, son de acatamiento obligatorio. La materia contractual es una de ellas y, en específico, el tráfico de bienes muebles e inmuebles sujetos a inscripción registral es, quizás, de los más cotidianos. Es entendido que la regulación de los contratos –valga la insistencia- se encamina a garantizar la buena fe, los principios básicos de expresión de la voluntad y de aseguramiento de los derechos de las partes. Son los lineamientos generales dentro de los cuales las partes han de moverse, en el marco de libertad constitucionalmente consagrado –artículos 28, 45 y 46 de la Constitución Política-. No es ajeno a la realidad, que el tráfico y comercio de bienes, sean el terreno fértil para que se generen situaciones que, además de rebasar los límites de la buena fe, resultan ser delictivas. Y ya entrados al campo penal, al sector represivo del Estado, estamos en un área de eminentísimo orden público, desde que el Derecho Penal, en un Estado de Derecho, al ser concebido como la ultima ratio, se dirige a tutelar, con todo el peso del poder represivo estatal, los bienes jurídicos esenciales para la colectividad. Y, dentro de esta tesitura, nadie ignora que, para la tutela de esos bienes jurídicos, se estructuran sanciones que, cumpliendo con el principio de racionalidad y proporcionalidad, también afectan derechos fundamentales del condenado, entre ellos, su propia libertad. De lo dicho resalta que, ambas esferas del ordenamiento jurídico –el derecho privado y el derecho penal- si bien conforman una unidad normativa, ello no significa que los principios que en uno, se dirigen a asegurar el tráfico de bienes y la buena fe, prevalezcan o se contradigan con aquél que tutela en forma represiva, la lesión a los bienes jurídicos esenciales y que, con motivo del hecho delictivo, han lesionado, además, en forma intensa los derechos del directamente ofendido, una víctima que, constitucionalmente, tiene el derecho a “encontrar reparación para las injurias o daños que hayan recibido en su persona, propiedad o intereses morales”-artículo 41 de la Constitución Política-, tutela que existe en todas las esferas del ordenamiento jurídico, pero que se refleja en forma más intensa cuando se trata de la víctima de un hecho delictivo, por la lesión a bienes e intereses fundamentales que eso implica. Por eso, es criterio de esta Sala que, como sucede en el caso concreto, la víctima de un despojo de sus bienes, hecho al amparo de documentos falsos que logran ser inscritos en el Registro Público, tiene derecho a recuperar el bien que le ha sido, de esta manera, sustraído en forma fraudulenta, aún cuando haya terceros adquirentes de buena fe, que a su vez confiaron en la publicidad registral. Lo dicho no implica, en forma alguna, desconocer a los terceros de buena fe, la tutela y defensa de sus intereses, porque ellos conservan los mecanismos previstos en la legislación civil para

reclamar, contra el vendedor, la garantía y, en todo caso, el pago de los daños y perjuicios, así como las restantes indemnizaciones que correspondan –pago de mejoras, por ejemplo-, según los principios que allí se establecen. A juicio de esta Sala, la tutela del tercero de buena fe, no puede implicar que su situación prevalezca sobre la de quien ha sido, en forma fraudulenta, subrepticia e indefensa, sorprendido con el despojo de la titularidad jurídica de los bienes que le pertenecen y que, por imposición del Estado, está obligado a inscribir y registrar. En el caso de los inmuebles y de los vehículos, es por una obligación, instaurada por el Estado, con el fin de dotar de seguridad al tráfico de esos bienes, que los mismos deben inscribirse en el Registro. Si el funcionamiento de esa entidad es defectuoso o insuficiente para garantizarle a ese propietario, que debe inscribir sus bienes, el respeto de sus derechos legítimamente adquiridos, eso no puede ser utilizado como excusa para legitimar los fraudes que por medio de documentos públicos falsos y que, utilizando la propia estructura registral, logran el despojo jurídico de los bienes o incluso, legitimar la adquisición espuria de los mismos -por ejemplo, el caso de vehículos robados a sus propietarios, cuyas características son alteradas para luego, mediante falsos documentos, lograr su inscripción registral, despojando, no sólo de hecho, sino de derecho, a su propietario, del disfrute del bien-. En el caso de los bienes inmuebles, son muchas las ocasiones en que, el legítimo propietario registral, aún conservando la posesión del bien, es jurídicamente despojado de la misma, al amparo de documentos falsificados que, tergiversan la información que el Registro da a los terceros, que luego, amparados en esos datos, adquieren derechos sobre ellos. Aún cuando es muy dudosa la transparencia de un negocio, en el que se adquiere un inmueble que ni siquiera se ha visto, lo cierto es que puede ser que de buena fe eso suceda, amparado únicamente en la publicidad de los datos registrales. ¿Qué consecuencias tiene esto en la realidad? La tutela de los terceros adquirentes de buena fe, en los términos que se pretenden por el recurrente, en casos como el narrado, implican despojar al legítimo propietario y al actual poseedor, del bien que le pertenece, para darlo a un tercero, en aras de los principios de seguridad registral. Tal solución resulta, sin duda alguna, desmedida, desproporcionada y, finalmente, injusta. A juicio de esta Sala, la importancia de la publicidad registral y sus principios, no pueden prevalecer sobre el derecho de la primer víctima -el legítimo propietario, originariamente despojado en forma fraudulenta- de mantener la titularidad plena sobre sus bienes o en todo caso, el derecho a ser restituido en el goce de los mismos. Los incumplimientos, vicios, errores o defectos en los bienes adquiridos, dentro del tráfico comercial, encuentran terreno de regulación en el Código Civil y, en lo que a su materia toca, en el Código de Comercio. Allí tienen los contratantes -y, por ende, los terceros adquirentes de buena fe-, las normas y las vías procesales para solventar los problemas surgidos a raíz de un contrato. Pero cuando una negociación surge, se modifica o se estructura sobre la base de falsedades documentales, es al Derecho Penal al que compete declarar la existencia del hecho, su responsable y determinar las consecuencias jurídicas que conlleva, no sólo penales propiamente -como sería la sanción-, sino las civiles y las de otra índole que se encuentren indisolublemente ligadas a la penal y a su objeto de tutela, pues es la sentencia penal la que tratará de restablecer la paz social,

en lo posible restaurando las cosas al estado en que se encontraban antes del hecho. Dejar a salvo, en el caso de la restitución “los derechos de terceros”, como reza el numeral 123 del Código Penal de 1941, significa que éstos conservarán los derechos para accionar contra quien les transmitió, en reclamo de los daños y perjuicios ocasionados y de las restantes indemnizaciones que pudieran corresponder, lo que bien pueden hacer, ejerciendo la acción civil resarcitoria en sede penal, cuando su vendedor y el imputado de la causa, sean la misma persona, o en la jurisdicción civil, mediante los procedimientos que correspondan.

- IV. El impugnante estima, al propio tiempo, que se ha inobservado el numeral 456 del Código Civil, del que se ha hecho una errónea relación con el artículo 472 del mismo Código. El artículo 456 citado es claro cuando establece que “La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley. Sin embargo, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a terceros aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título no inscrito o de causas implícitas o de causas que, aunque explícitas no consten en el Registro”. Si bien el inciso 2 del artículo 472 señalado, establece que podrá y deberá ordenarse cancelación total de los asientos registrales, cuando se declare nulo el título en virtud del cual se ha hecho la inscripción, esto debe relacionarse con el artículo 456 y entender, que quien adquirió al amparo de la publicidad registral, estará siempre protegido, pues se considerará tercero de buena fe. En realidad, la Sala entiende que, según se analizó, la publicidad registral, es un instrumento establecido y erigido por el Estado, para asegurar el tráfico de bienes, dándole seguridad y respaldo a la información allí consignada. Pero es eso, un instrumento más, de innegable valor e importancia para amparar los derechos de quienes se ven perjudicados por errores, omisiones en la información consignada o bien para quienes han sido víctimas de aquellos que, valiéndose de ese instrumento, lo utilizan para asegurar, a su vez, el resultado de un proyecto delictivo, mediante la utilización de documentos falsos, en perjuicio de los propietarios registrales verdaderos y, realizar a su amparo, entre otros, falsos traspasos que luego, so pretexto de la seguridad que la propia publicidad representa, extender los efectos del delito, a terceras personas que actúan, la mayoría de ocasiones, de buena fe, si bien no faltan casos en los que, quien adquirirá “al amparo del registro”, también conoce la maniobra fraudulenta y de ello precisamente, espera obtener provecho, para “legalizar” su situación y, de allí en adelante, iniciar la cadena de perjuicios, a los verdaderos adquirentes de buena fe, confiados en la información de la publicidad registral. En suma: la publicidad registral protege el derecho de los terceros de buena fe que han sido sorprendidos con maniobras fraudulentas, para poder reclamar la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados, según se establece en el campo civil. Pero no puede, en forma alguna, constituirse como mampara de legitimación de los hechos delictivos, al punto de ser un obstáculo para que la víctima de un delito – el propietario original, despojado de su bien por un documento falso que ha logrado inscribirse- pueda recuperarlo –de hecho y de derecho-. Por ello, en estos casos encuentra plena aplicación lo dispuesto por los numerales 539 del

Código de Procedimientos Penales de 1973 (468 del Código Procesal Penal de 1996), cuando dispone que en la sentencia declarativa de una falsedad documental “el Tribunal que la dictó ordenará que el acto sea reconstruido, suprimido o reformado” y el 541, al establecer que “Si se tratare de un documento protocolizado, la declaración hecha en la sentencia se anotará, mediante razón, al margen de la matriz, en los testimonios que se hubieren presentado y en el registro respectivo”. Suprimir el documento significa eliminar el acto que por su medio se realizó, así como sus efectos. Como lógica consecuencia, los actos posteriores que de él dependan, deben anularse también, quedando salvos los derechos de los terceros de buena fe para el reclamo de las indemnizaciones que procedan. La protección que concede el numeral 456 del Código Civil, se entiende que rige frente a aquellos casos en que la nulidad o rescisión del título sobrevengan por situaciones jurídicas cuya ilicitud sea de índole civil estrictamente, mas no para oponerse a quien ha sido la víctima original de un despojo fraudulento, hecho al amparo de documentos públicos falsos y de inscripciones y asientos registrales logrados bajo su manto, aún si con posterioridad a ese acto, se hayan realizado otras transacciones en que se vean comprometidos terceros de buena fe, quizás también víctimas de alguna empresa delictiva. “Los actos realizados al amparo del texto de una norma, que persigan un resultado prohibido por el ordenamiento jurídico, o contrario a él, se considerarán ejecutados en fraude de la ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiera tratado de eludir”; “La ley no ampara el abuso del derecho o el ejercicio antisocial de éste. Todo acto u omisión en un contrato, que por la intención de su autor, por su objeto o por las circunstancias en que se realice, sobrepase manifiestamente los límites normales del ejercicio de un derecho, con daño para tercero o para la contraparte, dará lugar a la correspondiente indemnización y a la adopción de las medidas judiciales o administrativas que impidan la persistencia del abuso”, rezan, por su orden, los numerales 20 y 22 del Código Civil, normas que con claridad diáfana reflejan la plena armonía de lo aquí resuelto, con los principios que inspiran la aplicación e interpretación jurídica. Permitir que la publicidad registral ampare un ejercicio antisocial de los derechos por su medio consagrados, es consentir la persistencia del abuso y por ello, la sentencia penal debe, al ordenar la supresión del acto generado en un documento falso, restablecer a la víctima en el pleno goce de sus derechos, quedando, para los terceros de buena fe, salvos sus derechos de reclamar las indemnizaciones correspondientes ante la jurisdicción civil, o bien, dentro del proceso penal, en los casos en que ello sea procedente.

- V. La jurisprudencia de la Sala Primera Civil ha reconocido la importancia y los alcances de la publicidad registral en el tráfico de bienes, al tiempo que ha puntualizado que la inscripción no convalida actos que sean anulables o nulos, de conformidad con la ley. Así, ha señalado que: "(...) III. El Registro Público de la Propiedad tiene como fin fundamental la inscripción, seguridad y publicidad de los derechos reales. En este sentido todo lo relativo al nacimiento, vicisitudes y extinción de éstos además de ser trascendente para su titular, adquiere gran relevancia en cuanto a los terceros, quienes sólo por la publicidad registral tienen acceso al conocimiento de la situación exacta de esos derechos, tanto en cuanto puedan confluir con otros derechos reales como respecto de las

incidencias de los derechos personales sobre ellos. Los problemas surgidos entre diferentes derechos reales, o de derechos personales sobre éstos encuentran su regulación en el Código Civil en los numerales 455, 456 y 457, señalando la jurisprudencia lineamientos muy claros respecto de estas normas, sobre todo luego de la reforma al artículo 455 operada en virtud de la Ley Nº2928 del 5 de diciembre de 1961 (Sentencia de Casación Nº 95 de las 15 horas 45 minutos del 7 de agosto de 1968). (...). Por su parte en la confluencia de derechos reales y derechos personales naturalmente ha de imperar el principio de primero en tiempo primero en derecho, de donde aún cuando una escritura pública hubiere sido otorgada mucho antes de una posterior, pero no presentada al Registro, tendrá prioridad aquella presentada primero, esto se desprende de la misma norma inalterada del primer párrafo del artículo 455 del Código Civil, sobre el cual no hubo reforma legislativa, y es la regla admitida en forma reiterada por la jurisprudencia. No obstante lo anterior, el ordenamiento jurídico no pretende darle mayor validez al Registro respecto de cualquier acto nulo o anulable presentado con anterioridad para su inscripción en el Registro, y mucho menos convalidarlo, de donde la parte tiene abierto el camino para que se declare uno u otro de los vicios señalados, sólo que cuando los actos o contratos fueren ejecutados por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán respecto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título no inscrito o de causas implícitas o de causas que aunque explícitas no consten en el Registro (Artículo 456 del Código Civil). Y se indica que el ordenamiento jurídico no pretende darle mayor validez al Registro respecto de cualquier acto pues si bien impera la regla de que las acciones de rescisión o resolución no se aplicarán al tercero que haya inscrito su derecho, esta regla tiene dos excepciones: la primera tiene un origen consensual, pues si las partes lo han estipulado y consta en el Registro la acción de rescisión o resolución perjudica al tercero, y, la otra, cuando las partes han impulsado la creación de actos o (sic) contratos en fraude de acreedores, en este caso opera la rescisión o resolución cuando la segunda enajenación ha sido hecha por título lucrativo, o cuando el tercero haya tenido conocimiento del fraude (Artículo 457 del mismo Código)". (sentencia 060-F-91, de las 15:00 hrs. del 24 de abril de 1991, Sala Primera Civil)

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

el caso de vehículos- originadas en un delito -hurto o robo, por ejemplo-, que permiten, una vez con la posesión ilegítima del bien, variar sus características o simplemente usurpar la identidad del legítimo propietario registral y realizar una inscripción o un traspaso fraudulento, aún si con ello se perjudica luego, a un tercero adquirente de buena fe. Sin embargo, otra es la interpretación que, al tema, ha dado la Sala Primera y que, esta Sala respeta, pero que, por las razones dichas, no comparte. Así, aquélla ha señalado: "(...)

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 (...)

Con respecto a la violación directa argüida, la prueba de autos denuncia una incorrecta división de las propiedades. El error se origina en el proceso de segregación de lotes de una finca madre, en el cual intervino la señora Muñoz

Picado. Esta vendió lotes de su inmueble número 46161. Al momento de ubicarlos materialmente, según los planos, aparece una disconformidad consistente en sobreposiciones con terrenos de la actora, los cuales no fueron excluidos de las operaciones sucesivas de división y disposición efectuadas. En consecuencia, al sobrevenir éstas, acaece la superposición. Amén de ello, queda evidenciado en la sustanciación, lo pretendido por la codemandada Muñoz Picado de ampliar la cabida de la finca. Así lo verifica el plano de rectificación de medida visible al folio 69 del expediente. Según ahí se indica, la finca 46161 mide 59410 metros con 94 decímetros cuadrados, es decir, 7751 metros con 60 decímetros cuadrados más en relación con el área inicialmente ostentada por la propiedad, y 12215 metros con 60 decímetros cuadrados más que el resto del fundo adquirido de la empresa Mercerizados Centroamericanos S.A.. En fin, los autos determinan -bajo el supuesto que el inmueble original midiera en la realidad 51659 metros con 34 decímetros cuadrados- que actualmente el resto de la finca madre sobrepasa materialmente lo indicado por los planos. Ello, por haberse incorporado para la venta lotes que no pertenecían a la número 46161, lo cual materialmente permitió la no disminución de la porción segregada.

En la actualidad, sin darse la copropiedad sobre los terrenos en discusión, más de una persona figura como propietaria de un mismo bien. Ello por cuanto aparecen inscritos en el Registro Público, con diferentes números de identificación. Tal anomalía se originó en la aprobación -por parte de personeros del Catastro Nacional- de un desfase en la medida de las dimensiones de los terrenos, motivando que a una misma fracción, le asignaran varias numeraciones cual si fueran propiedades separadas. Ahí, el Catastro Nacional, de conformidad con su ámbito de acción (artículos 16 a 20 de la Ley No. 6545, del Catastro Nacional, de 25 de marzo de 1981 y 42 del Decreto Ejecutivo No. 13607-J, Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, de 24 de abril de 1982) no debió refrendar los planos de los terrenos que serían identificados bajo los números 91779, 91787, -98254-, 91775 -90708 y 90710-. Dichos planos no reflejan la realidad de la propiedad; ni tampoco -como corresponde-, los parámetros físicos de los inmuebles respectivos. No obstante lo anterior, la señora Muñoz Picado dispuso de los bienes conformados según esos planos. Con ello, afectó el derecho de otro sujeto que ostentaba con anterioridad la propiedad de esa finca, tanto en el ámbito material cuanto en el registral y el catastral. De otro lado, por las razones aludidas, quienes transaron con la señora Muñoz, adquirieron de conformidad con la información del Registro de la Propiedad y del Catastro Nacional, existente en ese momento. Por ende, no tenían motivo para dudar en torno a la compraventa realizada. Así, por medio de dicho contrato, apoyados en los planos catastrados levantados (C-364507-79, C-364510-79, C-434227-81, C-358402-79 y C-358403-79), y la segregación de la finca 46161, accedieron legalmente, como terceros de buena fe, a la condición de propietarios de inmuebles, que en su materialidad, y con diferente número de inscripción, pertenecían a otros sujetos. De tal forma, resulta jurídicamente irrelevante, para resolver el conflicto, que la actora adquiriera, vía subasta, las dos propiedades reclamadas. Ello por cuanto el conflicto supone el enfrentamiento de derechos de carácter real; no de uno personal con otro de naturaleza real, para que encontraran aplicación en la especie, los párrafos 3, 4 y 5 del artículo 455 del Código Civil.

XIII. 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 acudir 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. (...)

XV. La asignación numérica diferente por parte del Registro Público, no excluye la aplicación de la figura en cuestión. El principio que sirve de base a ésta, se halla presente en el sub-júdice. A saber, la disposición de un bien ajeno, como si fuera propio, con fundamento en la información emanada del Registro Público, con arreglo a la cual actúa el adquirente, de buena fe. En consecuencia, el interés general amparado por la fe pública 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(...)" (sentencia 53-97, de las 14:30 hrs. del 2 de julio de 1997, Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia).

Si bien en este caso, no existe declaratoria alguna que, en sede penal, determine que la persona que, mediante escrituras, reunió en forma ilegal fundos que sabía no le pertenecían, aumentando de esa forma la cabida de su propiedad, para luego, elaborar los planos de esa reunión y, una vez logrado su registro en el Catastro Nacional, segregó los inmuebles y venderlos, con la información así

conformada en el Registro, ha cometido un delito, lo cierto es que esta claro que perjudicó con su acutación a los verdaderos propietarios de esos fundos. 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. La posición de esta Sala ha sido compartida, de alguna manera, por los Tribunales civiles y de ello hace ejemplo la sentencia del Tribunal Superior Segundo Civil, Sección Primera, de las 9:25 hrs. del 7 de abril de 1993, transcrita en la sentencia 14-F-94, de las 11:35 hrs. del 25 de marzo de 1994 de la Sala Primera. En las consideraciones del fallo del Tribunal al que se ha hecho mención, se señaló:

"(...) III. De acuerdo con los hechos que se han tenido por demostrados en este proceso, la aquí actora se ha visto obligada a plantear la presente demanda ordinaria, no obstante que obtuvo un pronunciamiento firme del Tribunal Superior Primero Penal, Sección Segunda, mediante resolución dictada dentro de la acción civil resarcitoria en la cual se ordenó la cancelación de los respectivos asientos de traspaso que dieron origen al proceso penal, pero la ejecutoria no pudo inscribirse en el Registro por existir una serie de documentos anotados con posterioridad al asiento mediante el cual el bien objeto de este litigio, era traspaso a favor de la co-demandada González García. Como se ve de la certificación de folio 250 a 252, después de dicho asiento fueron inscritas dos hipotecas a favor de los co-demandados Alvaro Barrenechea e Inversiones Carina S.A. y entre las anotaciones se encuentra la protocolización de piezas mediante la cual dichos acreedores se adjudicaron el bien subastado, en remate aprobado por el Juzgado dicho (...)

- VI. Analicemos seguidamente cada una de las pretensiones a efecto de establecer su procedencia. El primer extremo tiende a que se declare absolutamente nula la escritura de compra-venta otorgada el trece de febrero de mil novecientos ochenta y cinco, ante el Notario Juan Vicente Rojas Morera. Esa pretensión es de recibo toda vez que en sede penal se estableció que la firma de la vendedora en dicho documento, señora Rodríguez Monge, fue falsificada y con ello se colige la ausencia del consentimiento que es uno de los elementos esenciales que debe regir en toda contratación, de conformidad con lo establecido en el artículo 1049 del Código Civil, en el que se expresa que la venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio. Por tal motivo deberá acogerse en la forma pedida, ya que ese contrato se encuentra viciado de nulidad absoluta de conformidad con lo dicho en el artículo 835 inciso 1º del mismo Código. En virtud de ello, las excepciones que fueron opuestas por los co-demandados de falta de interés actual, falta de derecho, falta de legitimación ad causam activa y pasiva, falta de causa y sine actione agit, deberán rechazarse ya que sin duda alguna la demandante tiene un interés jurídico que proteger a través del órgano jurisdiccional, así como un derecho tanto real como personal, que la legitima a exigir la prestación que reclama en la forma que lo hizo.
- VII. El segundo extremo petitorio con la letra b) busca que se declare que la finca del Partido de San José, inscrita al Folio Real ciento setenta y seis mil seiscientos

treinta- cero cero cero, es propiedad única y exclusiva de la actora. Para poder concluir si esa pretensión es procedente o no, deben analizarse prioritariamente los extremos tres y cuatro identificados con las letras c) y d) mediante los cuales se persigue la declaratoria de nulidad de las escrituras por medio de las que la co-demandada González García impuso dos hipotecas a favor de los co-demandados Barrenechea Troyo e Inversiones Carina S.A. Es por ello que seguidamente analizaremos, primero, si cabe o no anular esas escrituras de hipoteca.

VIII. En torno al extremo petitorio c) cabe señalar que de acuerdo con la prueba documental que consta en este expediente la demandada González García obtuvo la falsificación de la firma de la vendedora mediante la cual fue traspasada la finca objeto de este proceso a su favor el día trece de febrero de mil novecientos ochenta y cinco; sin embargo, dicho documento fue presentado al Registro Público hasta el día dieciocho de febrero de ese año y la escritura pública mediante la cual Denixe González hipotecó la finca a favor de Alvaro Barrenechea Troyo fue otorgada el catorce de febrero de ese año, o sea, al día siguiente de la fecha en que González García fraudulentamente obtuvo el traspaso a su favor. De ello se infiere que no es posible afirmar, como lo hace la Juzgadora de primera instancia, que su crédito está amparado por la norma contenida en el artículo 456 del Código Civil, ya que la demandada Denixe González al catorce de febrero no aparecía ante el Registro Público de la Propiedad con derecho alguno sobre el inmueble que hipotecó diciéndose dueña. Por lo tanto, si la demandada González García, valiéndose de un título que era absolutamente nulo hipotecó un bien que no le pertenecía, se concluye que el documento de hipoteca es nulo y por lo tanto así deberá declararse, desestimándose por ende las excepciones que los co-demandados Barrenechea e Inversiones Carina S.A. opusieron conjuntamente al contestar la demanda. Como antecedente jurisprudencial de esta misma Sección, cabe citar la Sentencia Nº 417 del 19 de julio de 1985, mantenida por la Sala de Casación, en sentencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia Nº 44-91 de las 14:50 horas del 5 de abril de 1991, en la que en lo conducente se expresó: "... IV- Si la venta de cosa ajena es absolutamente nula, y si sólo puede hipotecar quien por ser dueño de la finca puede enajenarla, también será absolutamente nula la hipoteca constituida por quien no tenga la propiedad absoluta sobre el inmueble...". Lo anterior con apoyo en la doctrina que informan los artículos 264, 409, 410, 835, inciso 1, 1061, todos del Código Civil.

IX. Mediante el extremo petitorio d), se solicita la declaratoria de nulidad de la escritura mediante la cual se constituyó el crédito hipotecario a favor de Inversiones Carina S.A. La Juzgadora de primera instancia estimó que tal pretensión no era procedente por cuanto dicha acreedora estaba amparada por lo que dispone el artículo 456 del Código Civil. Sin embargo, es preciso señalar dos aspectos importantes en torno a la aplicabilidad de esa norma. En primer lugar, es criterio de la mayoría de este Tribunal que esa disposición legal debe interpretarse en el sentido de que la protección a terceros de buena fe cobra vigencia cuando el negocio de ese tercero es cristalino, pero no cuando se nota que el mismo fue realizado con cierta colusión como en este caso. Existen múltiples indicios que hacen presumir la existencia de un acuerdo o

entendimiento entre la señora González García y los acreedores hipotecarios Barrenechea Troyo e Inversiones Carina S.A. tales como el cortísimo plazo de escasos meses para cancelar sumas de dinero cuantiosas; el hecho de que el Notario Público del señor Barrenechea sea el mismo de la sociedad Inversiones Carina S.A.; que curiosamente y lo cual es muy poco usual, ambos acreedores se hubiesen adjudicado por partes iguales el inmueble rematado a efecto de quedar como co-propietarios del mismo; que ambos contestaron en forma conjunta la presente demanda, y finalmente el hecho tan importante de que en realidad no han procurado en una forma enérgica asumir la efectiva toma de posesión del inmueble, pues se limitaron a plantear una tímida demanda de desahucio, la que les fue declarada sin lugar y tampoco aprovecharon el establecimiento de esta demanda para haber contrademandado a la actora, exigiendo la devolución de todas las rentas que ella ha percibido por concepto de alquiler de la edificación existente en la finca objeto de ese proceso, y/o la entrega forzosa de la finca.

- X. El otro aspecto de relevancia que se considera importante analizar en cuanto a esa normativa, es que en realidad en el presente caso, lo que nos encontramos es con un enfrentamiento de derechos: por un lado el derecho de propiedad que legítimamente había adquirido doña Ana María Rodríguez y que se encontraba debidamente inscrito en el Registro correspondiente, enfrentado ante el derecho de los acreedores, derecho que inicialmente fue de crédito y ahora es de propiedad sobre el mismo inmueble, el cual se deriva de un acto fraudulento. De lo anterior se desprende que nos encontramos ante una cuestión de prioridad de derechos, y ante esa situación nos preguntamos ¿Cuál derecho prevalece sobre el otro? Evidentemente la respuesta para que se dé una solución justa a la controversia que se ha suscitado debe ser la que proteja y tutele el derecho de la actora, por ser éste en todo momento legítimo y auténtico y es precisamente con esa interpretación de la norma que se estima que sí son procedentes los extremos petitorios el c) y ahora el d) que se están analizando, pues los derechos de estos acreedores provienen de un derecho de propiedad adquirido por González García en una forma ilegal y por lo tanto el mismo vicio de nulidad ataca las escrituras de hipoteca que posteriormente otorgó diciéndose propietaria de un inmueble que en realidad no le pertenecía. En la sentencia de Casación dictada por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia Nº 44 de las 14:50 horas del 5 de abril de 1991, se expresaron varios conceptos de sumo interés para el punto que ahora se discute, ya que allí lo que se dio fue el otorgamiento de una garantía hipotecaria de un bien sobre el cual el deudor no tenía el pleno dominio, pues tan solo tenía derecho a una doceava parte del inmueble que era propiedad común de él y varios hermanos, sin que aquellos hubiesen consentido. Dicho bien fue rematado y adjudicado por un tercero, quien lo inscribió a su nombre en el Registro Público de la Propiedad. En lo conducente se expresa: "...X- Como ha quedado establecido, la nulidad de la hipoteca hace también nulos los actos y contratos que sean consecuencia suya. En tal efecto, el remate, la adjudicación, la cesión de derechos, las diligencias de información posesoria y la inscripción del inmueble en el Registro Público, devienen nulas, pues en virtud de aquella nulidad, la situación jurídica se retrotrae al estado de cosas anterior al acto inválido, sea, a la situación imperante antes de la constitución hipotecaria... porque la nulidad absoluta

acarrea insubsistencia jurídica del acto, de manera tal, que se elimina cualquier posibilidad de nacimiento o consolidación de derechos o efectos jurídicos en favor o en contra de alguna persona, aun cuando se hayan ejecutado en alguna forma esos actos o contratos, pues en virtud de la nulidad pierden también toda validez y eficacia dichos actos de ejecución, al restituirse la situación jurídica al momento anterior a la producción del acto viciado de nulidad..."

Por tal motivo las excepciones de falta de interés actual, falta de derecho, falta de legitimación ad causam pasiva, falta de causa y sine actione agit, opuestas conjuntamente por los co-demandados Barrenechea e Inversiones Carina S.A. deberán rechazarse por improcedentes, e igual suerte corren las excepciones que opuso la co-demandada González García, por ser idénticas a las anteriores.

- XI. Si como se ha establecido en líneas anteriores, es pertinente la declaratoria de nulidad de las escrituras de hipoteca que la demandada González García otorgó diciéndose propietaria, cuando en realidad no lo era, pues se dio la causal establecida en el inciso 1º del artículo 835 del Código Civil, al faltar un elemento esencial cual es ser la titular del derecho de propiedad del cual dispuso González García mediante el otorgamiento de las escrituras de hipoteca(...)" (el destacado es suplido). Sentencia del Tribunal Superior Segundo Civil, Sección Primera, de las 9:25 hrs. del 7 de abril de 1993.

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. En el único motivo del recurso por la forma se alega la violación de normas constitucionales referidas al debido proceso en relación con la violación por falta de aplicación de los artículos 9, 56, 57, 61 y 79 del Código de Procedimientos Penales de 1973. Este se apoya en la tesis de que existen vicios en cuanto a la acción civil resarcitoria se refiere, toda vez que el ofendido Oscar Jenkins Salazar no incluyó como demandada a Printy S.A. ni dedujo la pretensión de restitución del inmueble, lo cual hizo al momento de emitir oralmente las conclusiones, con lo cual se modificó completamente la situación subjetiva de dicha sociedad. El reproche no es atendible por lo expuesto en el considerando segundo, puesto que la supresión del acto fraudulento y de los que con posterioridad se dieron, es una atribución aficiosa del Tribunal, independientemente de que se haya o no ejercido la acción civil resarcitoria. La Sala Primera Civil en la sentencia número 85 de las 10 horas del 24 de diciembre de 1993 se pronuncia de la misma manera al señalar: "... si el recurrente no fue condenado, ni fue parte en el juicio penal ello no puede sanear un acto absolutamente ilegítimo, espureo, contrario al ordenamiento jurídico por una acción evidentemente grosera, y el tribunal al ordenar al registro la cancelación de ese asiento actúo legitimado pues tal asiento carece de fuerza jurídica, y es necesario misma del derecho. Esto es así porque es la única forma de garantizar la ejecutoriedad de la sentencia penal... Por otra parte tampoco encuentra esta Sala ningún tipo de violación a la Carta

Magna pues el recurrente no puede derivar ningún tipo de derecho de un acto inexistente”. 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 determinación de los daños y perjuicios sufridos, así como de establecer la correspondiente ejecución.

**ADVERTENCIA:** El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

<sup>i</sup> ASAMBLEA LEGISLATIVA. Ley 63 del veintiocho de setiembre de 1887. Código Civil. Fecha de vigencia desde 01/01/1888. Versión de la norma 10 de 10 del 26/09/2011.

<sup>ii</sup> ASAMBLEA LEGISLATIVA. Ley 7130 del dieciséis de agosto de 1989. Código Procesal Civil. Fecha de vigencia desde 03/11/1989. Versión de la norma 9 de 9 del 04/12/2008. Datos de la Publicación Gaceta número 208 del 03/11/1989. Alcance: 35.

<sup>iii</sup> TORREALBA NAVAS, Federico (2009). Lecciones de Contratos. Editorial ISOLMA. San José, Costa Rica. Pp 351 y 352.

<sup>iv</sup> SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 680 de las diecisiete horas con diez minutos del cuatro de septiembre de dos mil dos. Expediente: 98-001065-0180-CI.

En este sentido pueden revisarse las sentencias 82 de las catorce horas con treinta minutos del veintidós de mayo de mil novecientos noventa y dos; 56 de las trece horas del cuatro de agosto de mil novecientos noventa y cinco; 45 de las diez horas con cinco minutos del veintidós de mayo de mil novecientos noventa y seis; 53 de las catorce horas con treinta minutos del dos de julio de mil novecientos noventa y siete; 417 de las quince horas con diez minutos del 2 de junio y 530 de las quince horas con treinta minutos del diecinueve de julio, ambas del dos mil; 162 de las ocho horas con quince minutos del dieciséis de febrero, 352 de las diez horas con veinte minutos del dieciocho de mayo, ambas del dos mil uno.

<sup>v</sup> SALA TERCERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 346 de las nueve horas con treinta minutos del tres de abril de mil novecientos noventa y ocho. Expediente: 97-001137-0006-PE.