

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

Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)
<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA: ESTAFA Y FRAUDE REGISTRAL

RESUMEN

El presente informe contiene un estudio acerca de la estafa y el fraude registral en una propiedad. El primer apartado incluye normativa de la materia tanto las acciones que señala el Código Civil, como lo que cita el Código Penal acerca de estafa. El segundo apartado es jurisprudencia del tema, incluye una resolución acerca de la acción reivindicatoria y otra importante sobre sobre la estafa con propiedades

SUMARIO

Índice de contenido

NORMATIVA.....	2
Código Civil.....	2
Código Penal.....	4
JURISPRUDENCIA	5
Acción reivindicatoria.....	5
Estafa con propiedades.....	11
Inducir en error al funcionario registral.....	14
FUENTES UTILIZADAS.....	18

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

NORMATIVA

Código Civil¹

ARTÍCULO 295.- El propietario tiene derecho a gozar de su cosa, con exclusión de cualquiera otra persona, y a emplear para este fin todos los medios que las leyes no vedan.

ARTÍCULO 296.- El propietario, el usufructuario, el usuario y cualquiera que posea como dueño tienen el derecho de obligar a los dueños de los predios confinantes a que concurran a la demarcación de linderos entre su predio y los de ellos, haciéndose la demarcación y amojonamiento a expensas comunes. También tienen derecho, si se ha quitado alguno de los mojones que deslindan su propiedad, para pedir que el que lo ha movido lo ponga a su costo y le indemnice los perjuicios que la remoción le hubiere causado.

ARTÍCULO 297.- La demarcación de linderos se hará conforme a los títulos de cada uno, y a falta de títulos suficientes para el caso, conforme a lo que resultare de la posesión en que estuvieren los confinantes.

ARTÍCULO 298.- Si los títulos no determinaren los límites ni el área de cada terreno y la cuestión no pudiere resolverse por la posesión o por otro medio de prueba en juicio contencioso, se hará la demarcación, distribuyéndose el terreno objeto de la contienda por partes iguales.

ARTÍCULO 299.- Si la extensión que resultare del conjunto de todos los títulos de los confinantes fuere mayor o menor que la de la totalidad del terreno, el exceso o falta se distribuirá proporcionalmente entre ellos.

ARTÍCULO 300.- Si los mojones hubieren sido colocados equivocadamente por un título no contestado, se rectificará el error sin que pueda oponerse la prescripción.

ARTÍCULO 301.- La mensura de un terreno, sea o no protestada, no basta por sí sola para probar la posesión del mismo terreno.

ARTÍCULO 302.- Todo propietario o poseedor tiene el derecho de cerrar su propiedad o posesión con paredes, cercas, zanjas o de cualquier otro modo que le convenga, salvo las servidumbres constituidas en favor de otro predio y lo que dispongan los reglamentos de policía.

ARTÍCULO 303.- Dentro del radio de los pueblos, villas y ciudades, cualquier propietario puede obligar a su colindante a que contribuya a la construcción o reparación de la divisoria entre sus edificios, patios, corrales o jardines. La altura de la divisoria se determinará por los correspondientes reglamentos. A falta de reglamentos y de costumbres, la divisoria que se

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

construya tendrá tres metros de altura por lo menos.

ARTÍCULO 304.- El vecino que no quiera contribuir a los gastos de cerramiento o divisoria, puede librarse de ellos cediendo la mitad del terreno en que ha de levantarse el cerco o pared y renunciando a la medianería.

ARTÍCULO 305.- El propietario y el poseedor, de cualquiera clase que sean, pueden defender su propiedad o posesión repeliendo la fuerza con la fuerza o recurriendo a la autoridad competente.

ARTÍCULO 306.- El poseedor de mala fe no puede emplear la fuerza contra aquel a quien corresponda un mejor derecho de poseer la cosa; y si con conocimiento de ese derecho empleare la fuerza para mantener la posesión, quedará sujeto a la misma responsabilidad civil y criminal que aquel que con violencia despoja a otro de lo que legalmente le pertenece.

ARTÍCULO 307.- Para obtener la protección de la autoridad basta probar el hecho de ser poseedor, salvo que el reclamo sea contra el que inmediata y anteriormente poseyó como dueño; en este caso, debe quien solicite la protección, probar también, o que por más de un año ha poseído pública y pacíficamente como dueño, o que tiene otro cualquiera legítimo título para poseer.

ARTÍCULO 308.- Tratándose de servidumbres continuas no aparentes, o de servidumbres discontinuas, el reclamo, para ser atendible, debe fundarse en título que provenga del propietario del fundo sirviente, ó de aquellos de quienes éste lo hubo.

ARTÍCULO 309.- Al que perturbare o molestare a otro en su posesión, le prevendrá el juez que se abstenga de hacer agravio al poseedor, bajo apercibimiento de que en caso contrario se le aplicarán las penas con que la ley castiga el delito de desobediencia a la autoridad.

ARTÍCULO 310.- Si la amenaza a los derechos del propietario o poseedor, proviniere de cualquier obra nueva que alguien comience, o del mal estado de un edificio, construcción o árbol, se hará suspender la obra nueva o poner en estado que ofrezca completa seguridad el edificio, construcción o árbol objeto del reclamo.

ARTÍCULO 311.- Cuando la obra nueva, o el mal estado del edificio, construcción o árbol pueda perjudicar alguna cosa pública o sea una amenaza para los transeuntes, cualquiera que tenga interés puede constituirse demandante como si se tratara de defender su propiedad o posesión, sin perjuicio de las medidas de policía a que hubiere lugar conforme a la ley.

ARTÍCULO 312.- En caso de obra nueva puesta en suspenso, los interesados deberán ventilar sus derechos en juicio ordinario; y en éste, el juez puede, según las circunstancias, y conciliando

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

los intereses de las partes y del público, o decretar la demolición de la obra, o permitir que se mantenga y concluya con obligación de indemnizar daños y perjuicios.

ARTÍCULO 313.- La protección de la autoridad al poseedor que se viere inquietado o molestado en su posesión, no afecta en nada a las cuestiones sobre propiedad o sobre mejor derecho de poseer.

ARTÍCULO 314.- En lícito a los labradores destruir en cualquier tiempo los animales bravíos que perjudiquen sus sementeras y plantaciones.

ARTÍCULO 315.- El mismo derecho tiene respecto de los cerdos y aves domésticas, en los campos en que hubiere sembrados de cereales y otros frutos pendientes a que pudieren perjudicar aquellos animales.

ARTÍCULO 316.- Todo propietario tiene la facultad de reclamar en juicio la cosa objeto de su propiedad, y el libre goce de todos y cada uno de los derechos que ésta comprende.

Código Penal²

ARTÍCULO 216.- Estafa

Quien induciendo a error a otra persona o manteniéndola en él, por medio de la simulación de hechos falsos o por medio de la deformación o el ocultamiento de hechos verdaderos, utilizándolos para obtener un beneficio patrimonial antijurídico para sí o para un tercero, lesione el patrimonio ajeno, será sancionado en la siguiente forma:

1.-Con prisión de dos meses a tres años, si el monto de lo defraudado no excediere de diez veces el salario base (*).

2.-Con prisión de seis meses a diez años, si el monto de lo defraudado excediere de diez veces el salario base.

Las penas precedentes se elevarán en un tercio cuando los hechos señalados los realice quien sea apoderado o administrador de una empresa que obtenga, total o parcialmente, sus recursos del ahorro del público, o por quien, personalmente o por medio de una entidad inscrita o no inscrita, de cualquier naturaleza, haya obtenido sus recursos, total o parcialmente del ahorro del público. (Así reformado por el artículo 1º de la ley N° 7337 de 5 de mayo de 1993. (*) Sobre la interpretación del término "salario base", véanse las observaciones a la ley).

JURISPRUDENCIA

Acción reivindicatoria³

IV.- Nuestro ordenamiento jurídico tiene un amplio espectro para la tutela de la propiedad en sus más diversas manifestaciones, podría señalarse que no obstante encontrarse dispersas por diferentes partes del Código Civil, incluso de otros cuerpos normativos, hay todo un régimen de acciones protectoras (artículos 295 y 316 del Código Civil), divididas en dos grandes apartados: 1) Las acciones de hecho, contempladas en los artículos 305 y 306 del Código Civil referidas a la autorización otorgada al propietario para defender de hecho su derecho cuando el mismo se encuentra amenazado, sólo que en este caso su acción resulta jurídicamente tutelada en tanto ejerce la protección con las particularidades propias de la legítima defensa, es decir frente a la agresión ilegítima, siendo necesaria su defensa, y existiendo proporcionalidad en el medio empleado. 2) Existen también un complejo conjunto de acciones de derecho aplicadas según el caso a las exigencias del propietario, el derecho afectado, e incluso la urgencia en su uso. Estas acciones muchas veces tienen una estructura formal similar (en cuanto al propietario, a quien afecta, perturba o despoja la propiedad, y sobre todo en cuanto a la correcta identificación de la cosa), sin embargo, tienen grandes diferencias en cuanto a la forma en que tutelan la propiedad. Estas acciones pueden dividirse de la siguiente forma: A) acciones ordinarias, ubicándose dentro de esta categoría a) la acción reivindicatoria (artículos 316, 320 a 333 del Código Civil), b) la Negatoria, referida a la afectación de otro de los atributos de la propiedad distinto del desposesión, y es la denominada actio negatoria del Derecho romano, y c) la publiciana, denominada en Costa Rica más comúnmente como de mejor derecho de posesión (artículos 317 y 322 del Código Civil). B) Las tercerías son otra forma de protección propietaria, en su doble modalidad de excluyente de dominio o de preferencia, cuyo objetivo tiende también a la tutela del propietario. C) Existen las que protegen la propiedad (sobre todo en cuanto a la posesión) en forma sumaria, donde se ubican los interdictos (Artículos 323, 318, 319, y 307 a 313 del mismo Código Civil). D) Finalmente también están las no privativas de propiedad: a) deslinde y amojonamiento (artículos 296 a 301 del Código Civil), b) las de cerramiento (artículos 302 a 304 del mismo Código), y c) las que pudieren identificarse sencillamente como otras (artículos 314 y 315 del Código Civil).

V.- En este caso la Sala conoce de una acción reivindicatoria, pues en su demanda los actores se apersonan como propietarios para

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

demandar a un poseedor ilegítimo, en busca de la restitución del inmueble. Se trata de la conocida acción romana de la reivindicatio, correspondiendo etimológicamente a una acción cuya palabra viene de rei que es el genitivo de res, cosa, y de vindicatio, derivada del verbo vindicare, vengar vindicar, ganar la posesión del juicio, por lo que reivindicación significa recuperar la cosa (Salvat, Raymundo, Tratado de Derecho Civil Argentino, Buenos Aires, Tipografía Editora Argentina, 4o. ed., Tomo III. 1959, p. 635) o como dice don Alberto Brenes Córdoba esta palabra de origen latino, reivindicatio, significa etimológicamente el reclamo de la cosa (Tratado de los bienes, Editorial Juricentro, San José 5. ed., 1981, p. 70).

VI.- Esta denominación, si se atiende solamente a su etimología, podría confundirse con otra de las acciones protectoras de la propiedad, por lo que deben mediar una serie de aclaraciones. Planiol y Rippert en Francia la señalan como ...la acción que ejercita una persona para reclamar la restitución de una cosa de la que pretende ser propietario. La reivindicación se base, por tanto, en la existencia del derecho de propiedad y tiene como finalidad la obtención de la posesión Planiol, Marcel y Rippert, Georges, Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, La Habana, Editorial Cultural S.A., Tomo III, 1942, p. 304). En la doctrina italiana, Trimarchi dice que "es la acción concedida al propietario para recuperar la cosa de quien la posee y detenta" (Trimarchi, Pietro, Istituzioni di Diritto Privato, Milano, Giuffré, 2. ed., 1975, p. 536), y Rescigno sostiene una definición así: "La acción reivindicatoria es una acción real que está dirigida a la recuperación de la cosa, ejercitada contra cualquiera que se encuentre en la situación de poseer o detentar la cosa sin título" (Rescigno, Pietro, Manuale di Diritto Privato, Jovene Editore, Napoli, 2o. ed., 1976, p. 462). En Alemania se dice que "la acción nace cuando una persona, que no es el propietario, se convierte en poseedor de la cosa, y se dirige, ante todo, a la recuperación de la posesión, y la indemnización y entrega de los provechos". (Enneccerus, Ludwig, Kipp, Theodor y Wolff, Martín, Tratado de Derecho Civil, Barcelona, Bosch, Tomo III, 1971, p. 563). Y en España, con una referencia descriptiva Puig Peña expresa una de las facultades inherentes al dominio es, lógicamente *elius vindicandi*, y el trasunto procesal de este derecho es la llamada acción reivindicatoria, que constituye la más eficaz y enérgica defensa de la propiedad, y que está constituida por aquella pretensión por virtud de la cual el propietario de una cosa que se ve privado de la misma se dirige para recobrarla contra el que la está poseyendo o detentando sin pertenecerle. Esta acción de naturaleza real se dirige contra todo poseedor que carezca de título de dominio, y no es necesario que

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

se determine nominalmente, bastando que se deduzca su carácter de la relación de hechos y fundamentos de derecho de la demanda (Federico, Tratado de Derecho Civil Español, Madrid, Editorial Revista de Derecho Privado, Tomo III, Vol. I, 1972, p. 290). En América Latina el colombiano Barragán sostiene que la acción reivindicatoria es la que tiene el titular de un derecho real principal sobre una cosa singular y corporal, de que no está en posesión, para obtener que quién la posee sea obligado a restituirla (Barragán, Alfonso, Derechos Reales, Temis Bogotá, 1971, p. 360), en México Rojina Villegas sostiene que es el medio jurídico para poder obtener la restitución de una cosa que nos pertenece y que se encuentra en poder de otra persona, como la garantía misma en la efectividad del citado derecho (Rojina Villegas, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Porrúa, México, 4o. ed., Tomo III, 1976, p. 330), y en Costa Rica la jurisprudencia nacional la conceptúa como aquella por medio de la cual una persona reclama la restitución de un objeto que le pertenece, o el libre goce de alguno de los derechos que la propiedad comprende y se orienta a elaborar la tesis de que la reivindicación es una acción ejercida por el propietario contra el poseedor ilegítimo, pudiendo consultarse entre muchas las siguientes sentencias_ Sala de Casación No. 39 de las 5 horas 45 minutos del 23 de abril de 1965, ratificada por sentencia No. 107 de las 16 horas del 24 de noviembre de 1966, y luego desarrollado el tema en la No. 111 de las 16 horas del 7 de diciembre de 1966; por su parte en las antiguas Salas Civiles, tanto antes como después de las sentencias de Casación mencionadas, se fue afianzando el criterio mencionado, y al respecto pueden verse las siguientes: Sala Primera Civil No. 283 de 9 horas del 6 de setiembre de 1974 y No. 76 de las 14 horas 30 minutos del 25 de setiembre de 1980, y Sala Segunda Civil No. 239 de 15 horas y 20 minutos del 27 de julio de 1977.

VII.- El fundamento de la acción reivindicatoria es la tutela del ejercicio de la propiedad. En la síntesis filosófica del concepto se tutela no solo la titularidad, sino fundamentalmente su ejercicio. El reconocimiento y tutela de la propiedad necesariamente implica la existencia de un mecanismo necesario para que el propietario reúna nuevamente, bajo una misma titularidad, todos los atributos del dominio, garantizándole el pleno ejercicio de la posesión que constituye el atributo o derecho más importante de los que forman la propiedad, en los términos del artículo 264 de nuestro Código Civil. En este sentido Ennecerus, Kipp y Wolff en Alemania sostienen que "La acción de reivindicación supone que el derecho de propiedad es negado; por hipótesis el bien está detentado por un tercero que se pretende dueño; es ahora cuando el propietario puede ejercer la reivindicación y éste se funda en la existencia del derecho de

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

propiedad y se dirige a la obtención de la posesión. La reivindicación es un efecto necesariamente dirigido contra un poseedor que se prevalece de esa cualidad, jamás la reivindicación será ejercida contra un detentador precario" (Obra citada, p. 453).

VIII.- Consecuencia del fundamento de la acción reivindicatoria es el derecho de seguimiento, como tutela auténticamente real del ejercicio del derecho de propiedad. Este aspecto del derecho de seguimiento ha sido tan importante que incluso en él una parte de la doctrina ha planteado que se encuentre el verdadero fundamento. En esta forma, dentro de la doctrina italiana, Messineo sostiene que "el fundamento de la acción de reivindicación reside en el poder de seguimiento y en la inherencia del derecho a la cosa, que es propio del derecho real en general y del derecho de propiedad en particular". (Messineo, Francese, Manuale di diritto civile e commerciale, Milano, Giuffrè, Vol. II, 1965, p. 458). Sobre el particular también véanse las sentencias de Casación N 105 de 15 horas 30 minutos del 15 de enero de 1958, N 56 de 10 horas 30 minutos del 1 de mayo de 1965, N 30 de 15 horas 40 minutos del 6 de abril de 1970, y 111 de 16 horas del 7 de diciembre de 1966, N 30 de 15 horas 40 minutos del 6 de abril de 1970, y N 42 de 15 horas 30 minutos del 3 de mayo de 1972.

IX.- Son tres los presupuestos de validez de la acción reivindicatoria: 1) legitimación activa, según la cual el titular debe ostentar la calidad de propietario, señalándose que el propietario debe ser el dueño; 2) legitimación pasiva, según la cual el poseedor, ilegítimo; y 3) identidad de la cosa, entre el bien reclamado por el propietario y el poseído ilegítimamente por el demandado o poseedor.

El autor francés Carbonnier al respecto sostiene lo siguiente: "Tal acción envuelve la reintegración posesoria, *exiure domini*, al propietario privado del señorío de hacer sobre aquella y exige: 1) En el actor la cualidad de dueño, que prácticamente, se demuestra mediante una probanza relativa o de preferente titularidad, 2) en el demandado, la cualidad de poseedor (la legitimación como presupuesto procesal se satisface con la mera tenencia, al paso que, como requisito de la acción eficiente, es menester que dicha detentación esté privada de una prerrogativa que convierta al estado de hecho en oponible al que acciona), 3) En la cosa cumplida identificación de la misma. La acción declarativa de dominio se pronuncia sobre la presencia o ausencia de tal titularidad, en un sujeto que pretende se fije judicialmente su condición de dueño frente a quien se adjudica la misma cualidad o trata de impugnar la ostentada por el actor" (CARBONNIER, Jean,

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

Derecho Civil, Bosch, Barcelona, 1961, p. 198); y en España Puig Brutau plantea los requisitos así: "En realidad, tales requisitos se descomponen en varios aspectos que conviene examinar por separado. A Quién puede reivindicar... Puede ejercitarla tanto el propietario que carece en absoluto de posesión como el propietario que tiene la posesión mediata. El propietario que no puede reivindicar es, precisamente, el que tiene la posesión inmediata y exclusiva de la cosa. En esta hipótesis son otras las acciones que protegen el derecho de propiedad. Ello es evidente si se tiene en cuenta que la acción reivindicatoria es la que corresponde al propietario que no posee contra el poseedor que no es propietario ni titular de un derecho que justifique la posesión frente al propietario. B) Título de dominio. El demandante ha de probar que es el propietario de la cosa que reclama. Aparte de la cuestión de si puede bastar la demostración de que tiene mejor derecho que el demandado...C) Legitimación pasiva...la acción reivindicatoria ha de dirigirse contra la persona que tenga la posesión de la cosa sin ostentar ningún derecho que le faculte la posesión. D) Objeto de la acción reivindicatoria y su necesaria identificación ... conviene destacar que sólo procede para reclamar una cosa señalada, concreta y determinada, y precisamente de quien la tenga en su poder, y que no permite pedir otra de la misma especie y calidad". Puig brutau, José, Fundamentos de Derecho Civil, Bosch, Barcelona, 2o. ed., 1971, p. 185-216).

X.- En cuanto a la legitimación activa, el propietario para estar legitimado debe ser el dueño. Conforme al artículo 316 del Código Civil a todo propietario le asiste la facultad de reclamar en juicio la cosa objeto de su propiedad, así como el libre goce de todos y cada uno de los derechos que dicha propiedad comprende; el 320 -referido específicamente a la acción reivindicatoria- señala que puede dirigirse contra todo el que posea como dueño, salvo que otro la hubiere adquirido por usucapión; el 321 señala que procede incluso contra el que poseía de mala fe y ha dejado de poseer, aún cuando el reivindicador prefiera dirigirse contra el actual poseedor. Esto quiere decir que única y exclusivamente se encuentra legitimado en forma activa aquél que tenga una titularidad preferente sobre el bien, de ahí que debe exigirse necesariamente al propietario el carácter de dueño para que pueda reclamar con éxito el bien que se persigue. En otras palabras para ejercer la acción reivindicatoria con éxito no basta ser propietario con base en el Registro Público de la Propiedad, pues ello implica una mera titularidad. Ser dueño significa haber ejercido en el bien reclamado los atributos del dominio, y en particular haber sido poseedor, demostrando la existencia de actos posesorios efectivos y estables conducentes a demostrar ser propietario en la realidad, sea por sí o por sus anteriores

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

transmitentes. Ser dueño no significa solamente serlo conforme a un documento sino haber realizado además actos de ejercicio y de goce. En cuanto al ejercicio a través de actos de disposición y concretamente a través de una posesión, suficientes para demostrar que la protección judicial se da respecto de quien en un momento determinado tuvo completos todos los atributos del dominio, en forma plena. Sobre el particular Casación ha sostenido reiteradamente este criterio como en la sentencia N 24 de 9 horas 30 minutos del 27 de marzo de 1952.

XI.- Respecto del título en la acción reivindicatoria debe también observarse la calidad del mismo, pues de no mediar uno legítimo el requisito de validez de la legitimación activa no se consagra, y en consecuencia la reivindicación no puede prosperar. Sobre el particular merece destacarse la sentencia de la Sala Primera Civil N 95 de las 9 horas 10 minutos del 6 de abril de 1979 donde se declaró la falta de legitimación activa en una reivindicación porque el título fue levantado en acto in fraudem legis, así como innumerables sentencias donde se ha declarado sin lugar la acción por carecer el accionante del respectivo título, entre ellas véase de la antigua Sala Primera Civil la N 41 de las 8 horas 30 minutos del 28 de enero de 1977, la N 118 de 9 horas 10 minutos del 15 de abril de 1977, y de la Sala Segunda Civil la N 353 de 15 horas 15 minutos del 6 de octubre de 1976, N 97 de 15 horas 15 minutos del 4 de junio de 1978, N 239 de 15 horas 20 minutos del 27 de julio de 1977.

XII.- En cuando a la prueba de la legitimación activa no basta la mera presentación del título, sino una serie de elementos por los cuales quede absolutamente clara la cualidad de dueño, es decir se requiere la presentación de títulos y planos catastrados, la demostración a través de testigos del ejercicio de la propiedad por parte del titular, de donde la prueba no es sólo registral sino también catastral, testimonial e incluso pericial. Sobre el particular desde hace mucho tiempo Casación exigió la demostración documental y pericial (Sala de Casación No. 43 de 4 horas 40 minutos del 30 de abril de 1958); estimándose también que juega un papel muy importante la posesión misma ejercida por el propietario, de donde puede estar legitimado aún cuando su propiedad no coincida con la medida registral y catastral. En esta forma Casación declaró con lugar una reivindicación en que la finca fue medida "a ojo de buen cubero" sin recurrir a un práctico (Sala de Casación, N 3 de las 15 horas del 10 de enero de 1962); criterios como el anterior han generado principios como aquel de que priva el Registro Público sobre los planos (Sala de Casación N 33 de las 9 horas 15 minutos del 24 de marzo de 1972); la prueba en consecuencia no puede entenderse ni mecánica, ni sencilla, y

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

mucho menos debe colegirse de otro tipo de actos intrascendentes. En un voto de minoría se estableció que los recibos de la municipalidad no pueden probar la propiedad de un inmueble (Sala de Casación N 88 de las 15 horas 45 minutos del 7 de agosto 1959); y en otras de la Sala Primera civil se negó que la propiedad se pudiera probar en virtud de cheques girados al propietario como forma de pago, y en el otro caso con una constancia del propietario anterior (Sala Primera Civil, N 280 de las 8 horas 5 minutos del 11 de agosto de 1978 y N 154 de las 9 horas 20 minutos del 2 de mayo de 1980).

Estafa con propiedades⁴

1.- Que mediante sentencia N° 125-94 dictada a las catorce horas del diecinueve de agosto del año en curso, el Tribunal Superior Primero Penal, Sección Primera de San José, resolvió: "POR TANTO: En mérito de lo expuesto, consideraciones hechas y artículos 39 de la Constitución Política, 1, 2, 21, 30, 31, 45, 50 inciso 1), 71 incisos a, b, c, d, 72, 75, 76, 363 en relación con el artículo 216 incisos 1 y 2 del Código Penal, 1, 392, 393, 395, 396, 399, 512, 539 y siguientes, 542 y 544 del Código de Procedimientos Penales, por el resultado de votos emitidos y por unanimidad se RESUELVE, DECLARAR A OSVALDO ROJAS PEREZ, autor responsable de dos delitos de USO DE DOCUMENTO FALSO CON OCASIÓN DE ESTAFA, en concurso ideal, circunstanciados a su vez por las reglas del Concurso Material, en perjuicio de Alister Wilson Da Silva y Juan Bosco Tuck Durán y en tal carácter se le condena a descontar el tanto de CUATRO AÑOS DE PRISION, por cada uno de los delitos, para un total de OCHO AÑOS DE PRISION, que descontará en la forma y modo que indiquen los reglamentos carcelarios previo abono de la preventiva computada. Asimismo, se le condena a pagar ambas costas del juicio y a que se inscriba el fallo en el Registro y Archivo Judicial. Expídanse los testimonios y copias de estilo. Se declaran nulas las escritura número siete-veintiuno, otorgada a las dieciséis horas del once de juni de mil novecientos ochenta y cinco ante el notario José Roberto Zúñiga, en la que Alister Wilson Da Silva vende propiedad a Osvaldo Rojas Pérez, escritura número ciento treinta y dos, otorgada en San José, a las diecisiete hroas con treinta minutos del dia diez de diciembre de mil novecientos ochenta y cinco, ante la notaría de la Licda. Coralia Bolaños Bolaños, en la que Osvaldo Rojas Pérez vende a Xiloquímicos de Costa Rica Sociedad Anónima propiedad; escritura número cuarenta y seis, otorgada en San José, a las diecisiete horas del quince de julio de mil novecientos ochenta y siete, ante la notaria Paola Marín López, mediante la que Xiloquímicas de Costa Rica vende propiedad a Jorge Enrique Téllez Muñoz, escritura de Hipoteca número cuarenta y siete, otorgada en San José, a las

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

dieciocho horas del quince de julio de mil novecientos ochenta y siete, ante la notaria Paola Marín López, de Jorge Enrique Tellez Muñoz en favor de Xiloquímicos de Costa Rica Sociedad Anónima. Se ordena la restitución de la propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Partido de Heredia, al Tomo dos mil cuatrocientos quince, Folio cincuenta y siete, número ochenta mil doscientos asiento cuatro, a su legítimo dueño registral, señor Aliser Wilson Da Silva. Comuníquese esta Sentencia a la Dirección del Registro Nacional de la Propiedad, para lo de su cargo. POR LECTURA NOTIFIQUESE". (sic). Fs. Adiye Segura A., Ifigenia Bustamante G., Alcides Mora D., Rosario Jiménez D. ProSria.-

2.- Que contra el anterior pronunciamiento el imputado Osvaldo Rojas Pérez interpuso recurso de casación por el fondo. Alega indebida aplicación del artículo 216 del Código Penal al estimar la existencia de dos delitos de estafa, cuando en realidad sólo hay uno. Aduce errónea aplicación de los artículos 21, 22 y 363 del Código mencionado.- Solicita se case la sentencia, declarando la existencia de un único delito.-

3.- Que verificada la deliberación respectiva, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 481 del Código de Procedimientos Penales, la Sala entró a conocer del recurso.-

4.- Que en los procedimientos se han observado las prescripciones legales pertinentes.-

CONSIDERANDO:

I. En el primero de los motivos del recurso por el fondo el impugnante Osvaldo Rojas Pérez alega que se aplicó indebidamente el artículo 216 del Código Penal al "estimar la existencia de dos delitos de estafa". Se afirma que se ha tenido por probado de parte del a quo, que el encartado en fecha no determinada presentó al Registro Público de la Propiedad una escritura falsa fechada 11 de junio de 1985, supuestamente hecha en el protocolo del Notario José Roberto Zúñiga Solís quien en ese momento estaba fuera del país y había cesado en sus funciones notariales. En este documento, el encartado se hizo traspasar la finca del Partido de Heredia matrícula 80200-000 perteneciente a Wilson Da Silva. Esta se presentó bajo el asiento N° 6660. del tomo del Diario 351. Posteriormente, Rojas Pérez a las 17:30 horas del 10 de diciembre de 1985 mediante escritura número 132 del tomo segundo del Protocolo de la Licenciada Coralia Bolaños, vendió dicho inmueble a Xiloquímicos de Costa Rica S.A.. El Tribunal -afirma el recurrente- erró al calificar estos hechos como dos delitos de Uso de Documento Falso con ocasión de Estafa en Concurso Ideal,

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

circunstanciados a su vez por las reglas del Concurso Material e imponiéndole cuatro años de prisión por cada uno de ellos. El error de calificación lo sustenta en que el primer hecho fue un presupuesto del segundo. Además, se argumenta que no existió engaño en el caso de la primera inscripción hecha ante el Registro Público por cuanto éste no hace disposición de bienes, razón por la cual no se dio la Estafa en el primer caso; estaríamos en presencia -según el recurrente- de una conducta atípica. La Sala no comparte estas consideraciones y estima que la calificación hecha por los juzgadores es correcta, razón por la cual no encuentra que éstos hayan aplicado indebidamente la ley. Se trata de dos acciones completamente diferentes, y en consecuencia, autónoma una con respecto de la otra, toda vez que fueron cometidas separadamente, es decir, en concurso material conforme al artículo 22 del Código Penal. La primera es el uso de un documento falso, la cual se materializó con la presentación ante el Registro Público y de esta manera, logró el encartado el ficticio traspaso de la referida propiedad. En efecto, a través de estas maniobras fraudulentas, consiguió despojar al verdadero propietario de su inmueble y de los efectos jurídicos nacidos de la inscripción registral. Obviamente, el uso del documento falso fue lo que indujo en error al Registro Público, lesionando al mismo tiempo no solamente la confianza pública sino también el patrimonio del ofendido Wilson Da Silva, quien también es víctima de ambas acciones. Como ya lo ha sostenido esta Sala, en estos casos, ambos delitos son de la misma especie (Uso de documento falso con ocasión de Estafa), afectando bienes jurídicos patrimoniales (el bien jurídico tutelado por la Estafa es el patrimonio económico del ofendido y absorbe la protección, la confianza pública que tutela el delito de Uso de documento falso) y con ellos, el agente alcanzó una misma finalidad, cual fue la de beneficiarse patrimonial y antijurídicamente a expensas del ofendido (Sentencia N° 262 de 1992). En cuanto al argumento de que las acciones realizadas ante el Registro Público son atípicas, éstas son completamente insostenibles por las anteriores razones, y además, porque quedó plenamente demostrado que el encartado hizo uso de un documento falso que es la conducta descrita en el artículo 363. Por otra parte, logró materializar la finalidad fraudulenta como fue el traspaso del inmueble a su nombre ante el Registro Público. Estos actos a su vez configuran el delito previsto en el artículo 216 del mismo cuerpo legal. Es evidente, que con una sola acción se violó al mismo tiempo ambas disposiciones, las cuales al no excluirse entre sí configuraron el concurso ideal, cuyos elementos (objetivos y subjetivos) son diferentes del otro hecho posterior cometido en concurso material, es decir, de la venta hecha por el encartado a Xiloquímicos de Costa Rica S.A. En consecuencia, este motivo debe declararse sin

lugar.

II. En el segundo de los motivos por el fondo el impugnante alega el "error in iudicando al sancionarse dos delitos de uso de documento falso -en concurso ideal con el de estafa- aplicándose erróneamente los artículos 21 , 22 y 363 del Código Penal, y dejándose de aplicar el art. 23 de ese cuerpo normativo". La Sala estima que en lo esencial son aplicables las razones expuestas en el considerando anterior, sobre todo en su parte final en donde se hizo un análisis de la existencia del concurso ideal. Sin embargo, a mayor abundamiento, es necesario indicar que en modo alguno las acciones realizadas ante el Registro Público tuvieron un carácter instrumental ni la condición de "delito de pasaje", por cuanto, el primer concurso ideal (Uso de Documento Falso con ocasión de Estafa) no es un requisito -objetivamente hablando- del segundo concurso, el cual, pudo o no haberse producido. En la hipótesis de que el segundo no se hubiera realizado, las conductas del primero serían típicas y sancionables penalmente. Esto, desde luego, elimina el carácter instrumental o condicional del primer concurso, que es el argumento central de este motivo. En estas circunstancias no es posible alegar la inaplicación del artículo 23 del Código Penal por cuanto no se está en el supuesto allí previsto según el cual diversas conductas están descritas en varias disposiciones legales que a la vez son excluyentes entre sí. En el presente caso, el Uso de Documento Falso hecho ante el Registro Público es una conducta que no es excluyente de la realización de la Estafa, ambas fueron realizadas con una misma acción que es lo que determina el concurso ideal y no el concurso aparente de normas. Este análisis vale para el segundo de los concursos ideales, que como ya se dijo, es independiente del primero al no existir una relación de causalidad entre ellas. Por estas razones también debe declararse sin lugar el presente motivo.

Inducir en error al funcionario registral⁵

III.- A partir de estas consideraciones, se procederá al análisis de cada uno de los hechos que fueron considerados como estafas en el fallo de instancia. A.- Con relación al primer delito de estafa: El Tribunal concluye que: "con la presentación de este falso testimonio ante el Registro Público es que logra inducir a error a esta institución, pues ésta a través de sus personeros, bajo la errónea creencia que el documento era válido y cierto, procedió a inscribirlo en la Sección Mercantil, secuela con la que Mora Abarca perfecciona su primer delito de Estafa en contra de la ofendida, pues queda como único dueño de su patrimonio." (cfr. folios 2059-2060). De lo anterior se desprende, que las consideraciones del Tribunal giran en torno a los siguientes

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

aspectos: a) el imputado indujo a error a las personas que atienden las gestiones en el Registro Público (ver folio 2058); b) el perjuicio patrimonial consiste en dejar sin efecto la condición de presidente y apoderado generalísimo a su legítimo propietario el señor André Tinoco; c) el beneficio antijurídico se da en ese mismo momento, cuando el imputado se autoproclama presidente de la firma, "pues queda como único dueño de su patrimonio." La tesis del Tribunal es incorrecta por varias razones: a) el cambio de representación en una sociedad anónima no tiene relación alguna con su patrimonio. Una persona jurídica puede cambiar de representante y este cambio no afecta en nada los bienes inscritos a su nombre, pues para que esto último se de, es necesario que el nuevo representante actúe en ese sentido, lo cual para ese momento, no había ocurrido aún. b) La estafa es un delito de lesión patrimonial, y si el hecho únicamente se refiere a un cambio de representación, ese acto de ninguna forma lesiona el patrimonio de la empresa; c) el funcionario registral inducido a error, no realizó acto dispositivo alguno, porque en definitiva no existió afectación alguna sobre el patrimonio de la empresa. Es claro entonces, que este primer hecho no constituye el delito de estafa, sino el delito de falsedad ideológica, ilícito que tal y como en su oportunidad lo había considerado el Tribunal, concursa idealmente con el delito de uso de documento falso. Así las cosas, la Sala en este acto procede a recalificar el hecho primero de este modo y a ordenar el reenvío para efectos de fijación de pena por ambos delitos en concurso ideal, para lo que se tomará en cuenta que la pena impuesta en aquella oportunidad, no podrá ser aumentada por esta nueva calificación.

IV.- B.- Con relación a los tres restantes delitos de estafa: Las tres escrituras realizadas entre los días 29 y 30 de abril de 2003, fueron presentadas al Diario del Registro Público; sin embargo, su inscripción no fue posible a raíz de la inmovilización de la cual fueron objeto. Esta Sala ha dicho, que para efectos penales en el delito de estafa, basta con que se dé la consumación formal: "La exigencia de finalidades posteriores permite, en algunos delitos que sí la contemplan expresamente, por ejemplo la estafa, el fraude de simulación o la extorsión, delitos todos que afectan al patrimonio en su globalidad, distinguir entre dos momentos de consumación: la formal, que se da con la ocasión del perjuicio patrimonial causado, y la consumación material, que se da cuando el agente obtiene la finalidad deseada, específicamente el beneficio patrimonial antijurídico, sea para sí o para un tercero. No obstante, basta la consumación formal para que el delito se tenga como consumado, para los efectos penales correspondientes, pudiendo darse o no la consumación material (...)." (Sentencia No. 420-F-95, de las 10:00 horas del 21 de

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

julio de 1.995). En este caso en concreto, es necesario referirse a la tesis que esgrime el Tribunal en torno al delito de estafa. Para los Juzgadores, la estafa en este caso surge cuando, mediante hechos falsos, se induce a error a un funcionario del Registro Público, que a partir de ese error, tiene un comportamiento mediante el cual directamente provocará una lesión patrimonial para la ofendida. Para arribar a esa conclusión, los Jueces recurren a la figura de la "estafa triangular". Según se indica en el fallo, estos hechos constituyen tres delitos consumados de estafa por la siguiente razón: "[...] cuando conjuntamente con Mora Abarca confeccionaron esos falsos documentos con negociaciones irreales respecto de propiedades de la ofendida, lograron consumir materialmente sus delitos, esto porque, en ese momento Mora Abarca era registralmente el facultado para disponer del patrimonio de la ofendida, y esa facultad dotaba de eficacia jurídica a esas transacciones fraudulentas, consiguientemente, indistintamente que las mismas fueran presentadas o no a inscripción registral, es lo cierto que por sí solas y amparadas en esa falsa documentación, lograban apoderarse y/o beneficiarse antijurídicamente del patrimonio respecto del cual versaban. En efecto, esas falsas transacciones documentadas en ese artificio arsenal de escrituras, concedía a Jiménez Fernández y a García Vega derechos de propiedad y acreencia sobre las propiedades que comprendían, incluso oponibles ante terceros, y esa sola circunstancia hace que los delitos respectivos se perfeccionaran. Por ello, cuando la inscripción registral quedó frustrada por la acción oportuna de André Tinoco, ya los delitos de Estafa se habían consumado materialmente, porque los imputados ya habían conseguido su finalidad, la de beneficiarse antijurídicamente del patrimonio de la ofendida. Para nadie es un secreto que la concesión a otro, por parte de quien directamente está legitimado a concederlo, de un crédito o la propiedad sobre un inmueble, concede al beneficiario el derecho inherente a ese título, y esto necesariamente lesiona el patrimonio del transmitente. Un título de propiedad o una acreencia hipotecaria otorgadas en este caso por Mora Abarca en su falaz, pero registrada públicamente, condición de presidente y apoderado generalísimo sin límite de suma de la ofendida, tiene la virtud de transmitir esos derechos reales. " (cfr. folios 2061-2062. El subrayado no es del original). A juicio de esta Sala, el fallo contiene una errónea tipificación de las conductas y esto es así, porque según lo indica el Tribunal, las estafas ya estaban consumadas materialmente con el solo hecho de haber otorgado las escrituras: "indistintamente de que las mismas fueran presentadas o no a la inscripción registral". Tal afirmación hace que el razonamiento que utiliza el Tribunal para tipificar las conductas de estafas consumadas, resulte incorrecto. Y esto es así, porque la

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

presentación al Registro sí es necesaria para la consumación - formal y material- del ilícito, pues es precisamente el Registro Público quien será inducido a error y porque dentro del tráfico normal de los bienes sujetos a inscripción registral, es un requisito necesario para la eficacia de los movimientos que se realicen sobre ellos, que la titularidad conste en el Registro Público. Admitir la tesis que expone el Tribunal, caería en el error de considerar que existe estafa aún cuando falten dos elementos esenciales del tipo: el error y el acto dispositivo, entendido como ese comportamiento del sujeto inducido a error que de manera directa producirá un daño o lesión patrimonial. El Tribunal aplica en forma errada el tipo penal de estafa consumada, pues para ello parte de premisas que son contradictorias: por un lado, sostiene que las estafas estaban consumadas materialmente, porque el acto dispositivo se dio al momento en que se celebró el acto jurídico; por otro lado, concluye que se trata de una estafa, porque el sujeto engañado es el Registro Público en la persona de los funcionarios que gestionan los trámites. Tales argumentos no puede coexistir para concluir válidamente que las conductas son constitutivas de estafa, precisamente porque -para estos casos en concreto y según lo que tuvo por demostrado el Tribunal- cuando la estafa ya se consumó, no había existido engaño a ninguna persona. Por esa razón, es de recibo el reclamo que plantea el recurrente, en el sentido de que se trata de tres delitos de tentativa de estafa y no de tres delitos de estafa consumada, pues en definitiva, la sola presentación de los documentos al Diario, no indujo a error a nadie que pudiera comportarse de manera tal que produjera una lesión patrimonial, ni logró causar un perjuicio económico a la empresa y consecuentemente, no se logró tampoco el beneficio patrimonial antijurídico, lo que implica que los hechos deban ser calificados como tentativas de estafa. Vale aclarar también, que con respecto a este imputado y a estos tres hechos, la calificación correcta en estos tres casos es de tres delitos de falsedad ideológica, tres delitos de uso de documento falso y un delito de tentativa de estafa continuada, en concurso ideal. Sin embargo, al mediar únicamente recurso de la defensa y en virtud del principio de no reforma en perjuicio, lo procedente es recalificar estos tres hechos tenidos como demostrados, a tres delitos de tentativa de estafa, que como bien lo indicó el Tribunal, se trata de un delito continuado, pues existe una unidad de la voluntad final y un único perjudicado material y potencial. Se ordena el reenvío de la causa para que un nuevo Tribunal se pronuncie sobre la pena a imponer con esta calificación, para lo que se tomará en cuenta que existe un límite en la pena que ya había impuesto el Tribunal en un inicio. Por innecesario, en virtud de lo resuelto, se omite pronunciamiento en cuanto a los restantes motivos del recurso referentes a la falta de

fundamentación de la sanción impuesta y a la violación al principio de proporcionalidad y análisis en cuanto a los fines de la sanción penal.

FUENTES UTILIZADAS

- 1 LEY N°63 del 28 de setiembre de 1887
- 2 LEY N°4573 del 04 mayo de 1970
- 3 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 230 de las dieciséis horas del veinte de julio de mil novecientos noventa.
- 4 SALA TERCERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 616 de las diez horas con cuarenta minutos del veintidós de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro.
- 5 SALA TERCERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N°1219 de las nueve horas quince minutos del veintiséis de octubre de dos mil cinco.