

UNIVERSIDAD DE COSTA RICA

Facultad de Derecho

Sede Rodrigo Facio

**Tesis para optar por el grado académico de Licenciatura en
Derecho**

**MECANISMOS NORMATIVOS Y TECNOLÓGICOS FRENTE AL
FRAUDE INMOBILIARIO, SU EFECTIVIDAD, ALCANCES Y
LIMITACIONES**

Arguedas Zumbado Yuleisy B30571

Mesén Barrantes Nicole B24139

2020

San José, 23 de noviembre de 2020

Dr. Alfredo Chirino Sánchez
Decano
Facultad de Derecho
Universidad de Costa Rica

Estimado señor Decano.

El suscrito Jose Carlos Álvarez Varela, en mi condición de profesor de esta Facultad y como Director del Trabajo Final de Graduación (categoría Tesis) de las estudiantes Nicole Mesén Barrantes, carné B24139 y Yuleisy Arguedas Zumbado carné B30571, titulado **“MECANISMOS NORMATIVOS Y TECNOLÓGICOS FRENTE AL FRAUDE INMOBILIARIO, SU EFECTIVIDAD, ALCANCES Y LIMITACIONES”**, por medio de la presente me permito hacer de su conocimiento que he aprobado esta investigación ya que la misma cumple con los requisitos de forma y fondo establecidos por el Área de Investigación de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, para que sea sometido a su defensa final.

La investigación realizada es un tema novedoso y poco estudiado a nivel nacional, además que representa un aporte relevante al quehacer investigativo de la Facultad de Derecho, siendo que aporta elementos de actualidad e importancia por sus fuentes al tratarse de un profundo trabajo que analiza y explica aspectos fundamentales respecto de la actualidad del fraude registral en el tráfico inmobiliario.

En virtud de lo anterior, debo manifestar que el trabajo desarrollado por las estudiantes Mesén Barrantes y Arguedas Zumbado aporta hallazgos de gran valor práctico y se constituye así en marco de referencia para la investigación y análisis del ejercicio y desarrollo jurídico de la función notarial y la materia registral.

Sin otro particular, se suscribe muy cordialmente,

JOSE CARLOS
ALVAREZ
VARELA
(FIRMA)

Digitally signed by JOSE CARLOS
ALVAREZ VARELA (FIRMA)
Date: 2020.11.23 17:35:58 -06'00'

Mag. José Carlos Álvarez Varela
Director

San José, 20 de noviembre del 2020.

Doctor
Dr: Ricardo Salas Porras.
Director Área de Investigación
Facultad de Derecho
Universidad de Costa Rica.
S.O.

Estimado señor:

El suscrito William Alberto Bolaños Gamboa, en mi condición de Profesor de la Facultad de Derecho y como lector del trabajo final de graduación titulado **MECANISMOS NORMATIVOS Y TECNOLÓGICOS FRENTE AL FRAUDE INMOBILIARIO, SU EFECTIVIDAD, ALCANCES Y LIMITACIONES**, elaborado por las estudiantes **Yuleisy Arguedas Zumbado** carné **B30571** y **Nicole Mesén Barrantes** carné **B24139**, he procedido a su revisión de conformidad con los requerimientos de la Facultad

Por tanto me permito hacer de su conocimiento que he aprobado esta investigación; ya que la misma cumple con los requisitos de forma y fondo exigidos por la Universidad de Costa Rica.

La investigación realizada por estudiantes; es un aporte al quehacer jurídico de nuestro país, y aporta elementos de importancia por sus fuentes tanto de leyes así como doctrinales; por lo que el trabajo realizado se convierte en marco de referencia para la investigación y análisis en materia Notarial y Registral. Igualmente; la investigación reviste bastante importancia para un tema que es materia de discusión en la actualidad.

Sin otro particular, con las muestras de estima y consideración de siempre

WILLIAM ALBERTO
BOLAÑOS
GAMBOA (FIRMA)

Firmado digitalmente por
WILLIAM ALBERTO
BOLAÑOS GAMBOA (FIRMA)
Fecha: 2020.11.23 14:42:18
-06'00'

Msc. William Alberto Bolaños Gamboa.
Lector

23 de noviembre 2020

OSCAR
MIGUEL
ROJAS
HERRERA
(FIRMA)

Firmado
digitalmente por
OSCAR MIGUEL
ROJAS HERRERA
(FIRMA)
Fecha: 2020.11.23
15:26:53 -06'00'

**DR. RICARDO SALAS PORRAS.
DIRECTOR DEL ÁREA DE INVESTIGACIÓN.
FACULTAD DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD DE COSTA RICA.
PRESENTE.**

Estimado don Ricardo:

Me es grato hacer de su conocimiento que por cumplir con los requisitos de forma y fondo, establecidos en los Reglamentos de nuestra Facultad y de la Universidad, doy mi aprobación al proyecto de investigación para optar al grado de Licenciadas en Derecho, que lleva por título **“MECANISMOS NORMATIVOS Y TECNOLÓGICOS FRENTE AL FRAUDE INMOBILIARIO, SU EFECTIVIDAD, ALCANCE Y LIMITACIONES”** de las Egresadas **Arguedas Zumbado Yuleisy carnet B30571y Mesén Barrantes Nicole carnet B24139**

Con toda consideración y respeto.



IJ Instituto de
Investigaciones Jurídicas
Dr. Oscar Miguel Rojas Herrera
Profesor e Investigador
Teléfono: (+506) 8714-5018
Correo: oscar.rojas@ucr.ac.cr

LICDA. ELVIA FERNÁNDEZ MORALES
FILÓLOGA UCR
SAN RAMÓN, ALAJUELA TEL. 8-825-3794
C.4841COL. LIC. Y PROF; EMAIL elviafdz@gmail.com

CONSTANCIA DE REVISIÓN FILOLÓGICA

La suscrita, Licenciada en Filología Española ELVIA FERNÁNDEZ MORALES, hace constar que efectuó la revisión filológica del documento denominado, **MECANISMOS NORMATIVOS Y TECNOLÓGICOS FRENTE AL FRAUDE INMOBILIARIO, SU EFECTIVIDAD, ALCANCES Y LIMITACIONES**. Este consiste en una TESIS PARA OPTAR POR EL GRADO DE LICENCIATURA EN DERECHO, DE LA UNIVERSIDAD DE COSTA RICA (UCR). Las postulantes son ARGUEDAS ZUMBADO YULEISY B30571 Y MESÉN BARRANTES NICOLE B24139.

Al respecto, indica que luego de efectuadas las correcciones necesarias, dicho documento se encuentra listo para su presentación y disertación, pues se ajusta a las normas gramaticales y ortográficas establecidas por la Gramática y Ortografía RAE (2010) y a la modalidad de discurso, correspondiente a su especialidad.

Dado en San Ramón, Alajuela, Costa Rica, el veintidós de noviembre de dos mil veinte, a solicitud de las personas interesadas y para los efectos administrativos pertinentes.



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Elvia Fernández Morales".

Licda. Elvia Fernández Morales

CC/Archivo

DEDICATORIA

A nuestros padres y familiares por ser nuestro bastón a lo largo de este camino lleno de travesías, por acompañarnos en nuestros momentos de gloria y derrota, por levantarnos en nuestras caídas y por celebrar como suyo este logro.

AGRADECIMIENTO

En primer lugar, a Dios, por guiarnos hasta culminar esta etapa y no permitirnos caer, a pesar de las dificultades. A nuestro gran director de tesis, por amar este proyecto como propio, por cada una de las veces que se le iluminaron los ojos mientras hablábamos del tema; por estar todas y cada una de las veces que lo necesitamos, por escucharnos, comprender y apoyarnos en cada etapa de este arduo proceso; mil veces gracias. Y a todos los que de una y otra manera fueron parte, porque las pequeñas acciones también se suman a este todo.

ÍNDICE GENERAL

INTRODUCCIÓN	1
Antecedentes	1
Justificación.....	10
Objetivos	16
Hipótesis.....	16
Metodología.....	17
Estructura capitular	18
DESARROLLO.....	20
Capítulo I: Modelo de transmisión de los derechos reales de bienes inmuebles ..	20
1. La propiedad, los derechos reales y los principios registrales de la transmisión de bienes inmuebles.....	20
2. Modelo de Transmisión de los Derechos Reales de Bienes Inmuebles...	49
3. Qué es el fraude inmobiliario.....	55
Capítulo II: Mecanismos Legislativos y tecnológicos vigentes en Costa Rica	94
1. Ley para el Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria.....	94
2. Reglamento a la Ley para el Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria	105
3. Instrumentos tecnológicos que coadyuvan al fortalecimiento de la seguridad en el tráfico inmobiliario	107
Capítulo III. Análisis del Derecho Comparado.....	123
1. El caso de Perú	123
2. El caso de Colombia	166
CONCLUSIONES.....	206
BIBLIOGRAFÍA	211

RESUMEN

El presente trabajo surge a partir de la relevancia percibida en cuanto a la seguridad del tráfico registral, al tomar en consideración el gran número de bienes inmuebles, que diariamente son objeto de transacciones registrales en Costa Rica. Por ello adquiere importancia la necesidad del buen funcionamiento del Registro Inmobiliario del Registro Nacional, así como el adecuado desempeño de las funciones notariales, como prioridad para el desarrollo institucional del Estado costarricense; además, del prestigio y percepción que puedan tener los inversionistas cuando analizan el contexto jurídico donde planean desarrollar sus actividades lucrativas. Por esa razón, el problema del fraude inmobiliario ha sido un foco de preocupación para las autoridades gubernamentales, por cuanto es una situación que se viene manifestando en diversas modalidades desde hace algunos años.

En la actualidad, la cantidad de fraudes en el tráfico inmobiliario es muy elevada y la gran parte de ellos, se logran culminar, con el consecuente despojo del propietario original, sin que este lograra enterarse de ello en una etapa temprana. Por lo anterior, se considera necesario el estudio de los mecanismos legislativos y tecnológicos que coadyuvan a un fortalecimiento de la seguridad en el tráfico inmobiliario. En el presente estudio se analizan las ventajas y desventajas de la aprobación de la Ley para el Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria y la efectividad como mecanismo garante de las transacciones con bienes inmuebles.

Teniendo como norte lo anterior, se ha fijado como objetivo principal, analizar los mecanismos legislativos y tecnológicos vigentes en el país para combatir el fraude en el tráfico inmobiliario; a su vez, se esboza como hipótesis lo insuficiente que resulta para el gobierno el pretender luchar contra el fraude inmobiliario únicamente con la implementación de normativa, pues se considera que se debe acudir a una gama de medios tecnológicos de uso obligatorio para los notarios, como son los sistemas de información biométrica.

A lo largo del trabajo se acudió al método de investigación cualitativo, pues su fin principal es analizar los mecanismos actuales, así como poder sustraer de dicho

análisis las fallas existentes y establecer una posible solución al tema del fraude en el tráfico registral.

El trabajo se divide en tres capítulos, de los cuales el Capítulo I conlleva un desarrollo descriptivo en el cual se explica el modelo de transmisión de propiedad inmobiliaria vigente en Costa Rica, por medio del cual se deben abarcar conceptos fundamentales y los principios sobre los cuales está cimentado dicho modelo en la legislación costarricense. Se pretende lograr una correcta comprensión por parte de los lectores del funcionamiento de la transmisión de bienes inmuebles vigente; a partir de ello, se logra entender el estudio llevado a cabo en el Capítulo II, en el cual se desarrolla la Ley para el Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria y su debido Reglamento con sus antecedentes y la eficacia percibida desde su promulgación. Por último, en el Capítulo III, se desarrolla el derecho comparado a través del análisis de los mecanismos empleados por Perú y Colombia dentro de su legislación para combatir el fraude inmobiliario.

Como conclusiones, respecto a la puesta en práctica de la Ley para el Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria y su Reglamento existe un obstáculo respecto de la puesta en práctica de ambos textos normativos, pues para que proceda la cancelación de un asiento ya sea de presentación o de inscripción, se requiere como prueba objetiva la presentación de la Certificación del Archivo Notarial o de la Dirección Nacional de Notariado de la escritura matriz. Esta es una prueba de difícil concreción la cual culmina con el archivo de la solicitud y hace la remisión a la vía judicial. Se considera, a la vez, que en Costa Rica además de percibirse un rezago en la implementación de mecanismos de identificación biométrica, se está enfrentando un atraso significativo en la implementación de tecnología en el área de presentación y creación de documentos electrónicos; estos se verían entrelazados con otros mecanismos que apoyarían la labor en contra del fraude inmobiliario. Dicha estrategia, hasta el momento en otras experiencias fuera de nuestras fronteras, ha resultado ser eficiente en su labor de reforzamiento de la seguridad jurídica inmobiliaria.

FICHA BIBLIOGRÁFICA:

Arguedas Zumbado, Yuleisy y Mesén Barrantes, Nicole. Mecanismos normativos y tecnológicos frente al fraude inmobiliario, su efectividad, alcances y limitaciones. Tesis de Licenciatura en Derecho, Facultad de Derecho. Universidad de Costa Rica. San José, Costa Rica. 2020. x 224

Director (a): MSc. Jose Carlos Álvarez Varela

Palabras claves: Derecho Notarial, Derecho Registral, fraude inmobiliario, datos biométricos, notario, principios registrales.

INTRODUCCIÓN

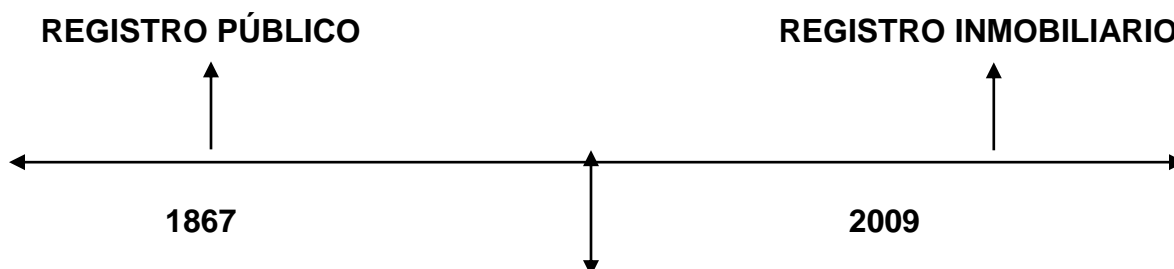
Antecedentes

Los primeros indicios de la publicidad registral se pueden ubicar en una solicitud de las Cortes de Madrid del año 1528, de seguido se emitió la Real Pragmática, que establecía la obligación de las ciudades cabezas de jurisdicción a llevar un libro en donde quedase el registro de los censos e hipotecas constituidas por los ciudadanos de la región. En la documentación de tales asientos registrales adquiere relevancia la figura de los escribanos, los cuales para resultar nombrados por el Reino de Castilla, debían cumplir con ciertos requisitos con tal de adquirir la facultad de dar fe de actos o negocios entre las personas con la formalidad de la autorización de estos en escritura pública.

Adquiere relevancia en este contexto la Ley de Hipotecas Española, ya que con ella se establecieron principios y otorgó a la institución registral su naturaleza jurídica de oficina pública, para que sin limitaciones los habitantes inscribieran sus escrituras y pudiesen consultarlas los terceros. De esta manera, el Registro tenía la función principal de llevar un libro en el cual se constataran las características de cada inmueble de la zona, brindando así a los propietarios la seguridad de que sus propiedades se encontraban debidamente inscritas, registradas e individualizadas para impedir que algún tercero con mala fe quisiera usurpar un derecho real en detrimento del patrimonio de su legítimo propietario.

En Costa Rica, la historia de la institución registral se remonta a finales del año 1770 e inicios de 1780, cuando aparece un Registro de Hipotecas y es a partir de 1867

que se da la creación del entonces denominado Registro Público, el cual comienza sus funciones un 02 de setiembre de 1867 con la primera escritura pública presentada.



REGISTRO DE BIENES INMUEBLES

A pesar de todas las reformas y normativa introducidas a lo largo del tiempo, tendientes a fortalecer a la institución registral como garante de las transacciones cotidianas, y siempre marcando el norte de los fines primordiales para la creación de este tipo de entidades bajo la consigna de salvaguardar la seguridad jurídica preventiva para los usuarios, en sus transacciones entre interesados directos y frente a terceros; se puede afirmar que en nuestro país ha sido abundante la discusión en torno al tema de la inseguridad en el tráfico inmobiliario, por cuanto cada vez son más frecuentes los mecanismos utilizados por terceros para engañar y evadir los controles y mecanismos por parte de la Administración para combatir este tipo de delitos; ello se ve reflejado en el elevado número de casos que son presentados ante las autoridades judiciales. Así es posible observar en el Periódico la Nación en su edición del 18 de octubre del 2008, en donde se manifiesta “Jorge

Rojas, jerarca del OIJ, señaló que el total de denuncias presentadas ante esta entidad solamente en San José es de 41, entre el 2007 y lo que va del 2008.”¹

Por ello se promulgó una nueva legislación que viene a sumar aspectos de gran relevancia en pro de esta lucha; sin embargo, es notable que a pesar de las leyes y decretos emitidos, los métodos usados por quienes están dispuestos a cometer estos fraudes, igualmente, se modifican y actualizan. Esto último es uno de los principales motivos que impulsan esta investigación pues no solo se pretende efectuar un análisis legislativo nacional, sino que busca ir más allá, y analizar la normativa y legislación de otros países con una estructura organizacional como la de nuestro Registro Nacional, y también han implementado sus avances tecnológicos en busca de obstaculizar estas intenciones de delinquir; finalmente, se plantearán recomendaciones o soluciones para colaborar en el avance del país de una manera más eficiente y eficaz, en la seguridad jurídica preventiva incluso más allá de los avances alcanzados actualmente.

Tanto a nivel nacional como internacional, se plasma dentro de muchos instrumentos jurídicos la importancia de la creación de un Sistema Registral donde se encuentren a disposición de los usuarios todas las modificaciones relativas a la titularidad, gravámenes y limitaciones a los bienes inscribibles, para brindar una seguridad tangible, por medio de un sistema debidamente organizado que publicite un estado actualizado de los inmuebles. El artículo 459 del Código Civil determina

¹ Periódico La Nación, 18 de octubre del 2008. Tomado de www.nacion.com/ambitos/2008/octubre/18/ambitos1727365.html

que los documentos inscritos en el Registro Público de la Propiedad (hoy Registro Inmobiliario) son a) los títulos de dominio sobre inmuebles, b) aquellos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos usufructo, uso, habitación, servidumbres y cualesquiera otros derechos reales diversos del de hipoteca. En virtud de lo anterior, todas las gestiones que afecten o modifiquen la propiedad sobre inmuebles ven supeditada su eficacia jurídica a su presentación e inscripción en el Registro Nacional.

En cuanto a la transmisión o adquisición del derecho real de propiedad sobre un bien inmueble, tanto para los llamados modos originarios como para los derivados; nuestro Código Civil se fundamenta en el nudo consenso, de modo tal que solamente se necesita el acuerdo de voluntades entre las partes para que el contrato surta efectos, por cuanto, para efectos de terceros, la oponibilidad se da a partir de la inscripción en el Registro Nacional. Al respecto, los artículos 267 y 268 del Código Civil refieren lo siguiente:

ARTÍCULO 267.- Para que la propiedad sobre inmuebles surta todos los efectos legales, es necesario que se halle debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad.²

ARTÍCULO 268.- Salvo en los casos exceptuados por la ley, cualquiera limitación de la propiedad sobre inmuebles, debe también,

² Código Civil, artículo 267.

*para perjudicar a tercero, estar inscrita en el Registro de la Propiedad.*³

Bajo la misma tesitura, la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, en su artículo 1 indica:

*Artículo 1°.- El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos. Es de conveniencia pública simplificar y acelerar los trámites de recepción e inscripción de documentos, sin menoscabo de la seguridad registral. Son contrarios al interés público las disposiciones o los procedimientos que entorpezcan esos trámites o que, al ser aplicadas ocasionen tal efecto.*⁴

Así también se encuentra lo estipulado por el Reglamento del Registro Público en los siguientes artículos:

Artículo 56.- Principio del Tracto Sucesivo. No se inscribirá documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figura en la inscripción precedente. De los asientos existentes en el Registro, deberá resultar una perfecta secuencia del titular del

³ Código Civil. artículo 268.

⁴ Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, Ley N° 3883, artículo 1.

*dominio y de los derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.*⁵

*Artículo 59.- Del Principio de Rogación. El Registro no inscribirá ni tramitará ningún documento de oficio. La presentación formal del documento al Registro, significará la solicitud de tramitación del documento. No se podrá tramitar ningún tipo de documento por medios postales o tecnológicos, excepto los que se indiquen expresamente por Ley.*⁶

*Artículo 63.- Publicidad del Registro. La información del Registro es pública. A la Dirección le corresponde determinar el modo en que esta información puede ser consultada, sin riesgo de adulteración, pérdida o deterioro de la misma.*⁷

De estos artículos se desprende tanto la garantía de seguridad jurídica preventiva, como el compromiso de celeridad en los trámites registrales asumido por parte de la administración, con el fin de satisfacer a las personas usuarias y evitar perjuicios que puedan suscitarse por retrasos injustificados, o que ante eventos justificados, se cuente con un procedimiento debidamente elaborado por la normativa registral la cual señale una obligación de debida diligencia al funcionario registral.

⁵ Reglamento del Registro Público, artículo 56.

⁶ Reglamento del Registro Público, artículo 59.

⁷ Reglamento del Registro Público, artículo 63.

En resumen, es propósito fundamental del Registro Nacional *“registrar, en forma eficaz y eficiente, los documentos que se presenten para su inscripción, así como garantizar y asegurar a los ciudadanos los derechos con respecto a terceros. Además, custodiar y suministrar a la colectividad la información correspondiente a bienes y derechos inscritos o en proceso de inscripción, mediante el uso eficiente y efectivo de tecnología y de personal idóneo, con el fin de facilitar el tráfico jurídico de bienes, y así, contribuir a fomentar el desarrollo social y económico del país”*.⁸

Por otro lado, cabe resaltar la labor autorizada legalmente a los notarios públicos, que se puede constatar en el artículo primero del Código Notarial el cual indica textualmente:

*“El notariado público es la función pública ejercida privadamente. Por medio de ella, el funcionario habilitado asesora a las personas sobre la correcta formación legal de su voluntad en los actos o contratos jurídicos y da fe de la existencia de los hechos que ocurran ante él.”*⁹

Dado que el tráfico inmobiliario se materializa en un contrato; este, dependiendo de la especificidad del negocio, deberá cumplir con unos requisitos más que otros. En este sentido, la figura del notario público es de suma importancia, pues dejará constancia de todos los actos necesarios para formalizarlo y de esta manera pueda

⁸ Hidal Zuñiga R.y Vargas Herrera, L. *“Inscripciones Provisionales en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, Doctrina, Legislación y Jurisprudencia, Registral.”* Tesis para optar por el grado de Licenciados en Derecho de la Universidad de Costa Rica, San José 1995..(Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 2833). 88 – 89.

⁹ Código Notarial, artículo1.

surtir efectos en la vida jurídica. Esto último se logra porque el ordenamiento jurídico le atribuye al notario fe pública, la cual es necesaria para comprobar la existencia de hechos jurídicos y los derechos y obligaciones que de ellos dimanen.

Además del Registro Nacional, con la figura del registrador como eje central de su funcionamiento y la Dirección Nacional de Notariado, así como la figura del notario público; existen más sujetos involucrados de manera directa o indirecta en el quehacer diario del tráfico inmobiliario. Entre ellos, las partes contratantes en el tráfico registral de inmuebles por cualquier título traslativo, titulares de derechos reales en cosa ajena, acreedores, inversionistas, empresas de seguros. A raíz de la gran cantidad de intervinientes en dicha actividad, es necesario valorar una gran cantidad de variantes. Esta situación hace aún más riesgosa la actividad transaccional, por lo cual es ineludible que, en el transcurso de los años, se realicen serios esfuerzos por afianzar el sistema preventivo en el tráfico inmobiliario. Cabe mencionar, además, la gran cantidad de detalles que un registrador debe analizar a la hora del proceso de calificación de un documento notarial, pues al ser tantos y ante un elevado volumen de trabajo, podría pasarse por alto, de manera involuntaria, algún detalle o aspecto que vulnere la seguridad jurídica, algunos de esos detalles a analizar son:

1. Comparecientes:

- 1.1. Nombre y calidades, las cuales van a depender de quien sea el compareciente, ya que puede ser persona física mayor hábil, persona física menor, persona física menor inhábil, sucesiones, sociedades, cooperativa,

asociaciones, fundaciones, municipalidades, el Estado o empresas instaladas en Zonas Francas.

2. Citas del inmueble o inmuebles y su descripción completa.
3. Número de plano catastrado.
4. Pago de Tributos¹⁰.

Según el diseño de nuestro sistema de adquisición y transmisión de la propiedad inmobiliaria, el cual fue pensado y adoptado por nuestros legisladores desde la Ley Hipotecaria Costarricense de 1865, e incorporado posteriormente al Libro II, Título VII del Código Civil de 1888; este se basó fundamentalmente en una protección que pudiera ser coherente con la actividad transaccional existente y en aumento para asegurar al propietario de un inmueble seguir siendo dueño del mismo y a la vez, facilitar el tráfico inmobiliario. De esa forma, se puede decir que existe una protección estática para el propietario de un inmueble, debidamente inscrito en el Registro, frente a cualquier tercero que pretenda tener un mejor derecho de propiedad sobre ese inmueble. Por ello se le brindan diferentes tipos de herramientas para que las pueda utilizar y defender su propiedad frente a irregularidades existentes en el tráfico inmobiliario. No obstante, esa protección no ha sido lo adecuadamente enfocada en el ámbito de prevención frente a las transacciones diarias.

¹⁰ Guía de Calificación del Registro Inmobiliario. Área Registral. (2014). Consultado de http://www.registronacional.go.cr/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf

Justificación

Para los efectos de la presente investigación, es relevante y de gran importancia considerar el gran número de bienes inmuebles que diariamente son objeto de transacciones registrales en Costa Rica; en ese sentido, el buen funcionamiento del Registro Inmobiliario, así como el buen desempeño de las funciones notariales debe ser una prioridad para el desarrollo institucional del Estado costarricense. Por esa razón, el problema del fraude inmobiliario ha sido un foco de preocupación para las autoridades gubernamentales, por cuanto es una situación que se viene manifestando en diversas modalidades desde hace algunos años, con un mayor incremento aproximadamente desde 1998. Para el 2006, en la Unidad de Fraudes del Ministerio Público, se mantenía la estadística de 300 casos abiertos, en investigación¹¹; esta situación actualmente es posible de verificar en las noticias que publican los diarios y otros medios electrónicos de circulación nacional.

El *modus operandi* del fraude inmobiliario, se ha manifestado de diversas formas, entre ellos: a) La suplantación de la identidad del propietario por medio de la falsificación de su firma hológrafa; b) Falsificación de documentos de identidad del propietario registral; c) Falsificación de testimonios de escrituras públicas que se presentan ante el Registro Nacional; d) Utilización de poderes especiales falsos; e) Utilización de boletas de seguridad y papel de seguridad notarial que se le han

¹¹ Cifra citada en Jiménez Bolaños, Jorge en ¿Quién puede responder civilmente ante el fraude inmobiliario? Que es artículo publicado en la Revista de Ciencias Jurídicas No. 121, página 95. El autor se basó en Edgar Castrillo Brenes y otros en la tesis para optar por el posgrado de maestría profesional en Derecho de Costa Rica, de la Universidad de Ciencias y el Arte, titulada "Mecanismos Registrales vigentes a agosto del 2006 dentro del proceso de traspaso de bienes inmuebles que permiten la suplantación del transmitente.

extraviado a un notario sin que se haya interpuesto el aviso o se le han sido sustraído sin que se diese la correspondiente denuncia oportuna; f) Imposición de gravámenes hipotecarios sobre el bien mediante la falsificación de la firma o identificación del propietario; g) Falsificación de testimonios de escrituras en las que se modifica al representante de la sociedad ante el Registro de Personas Jurídicas, para luego realizar el traspaso de la propiedad.

Dado que en la actualidad la cantidad de fraudes que se han realizado utilizando los métodos anteriores es muy elevada y gran parte de ellos se logran materializar, despojando al legítimo propietario sin que este consiga enterarse de ello en una etapa temprana; se considera necesario el estudio de los mecanismos legislativos y tecnológicos que coadyuvan a un fortalecimiento de la seguridad en el tráfico inmobiliario tanto para analizar su actualidad como para medir su eficacia frente a toda las modalidades de fraude inmobiliario que se pueden presentar y que de igual manera están en una constante evolución.

Con la presente investigación se analizarán las ventajas y desventajas de la aprobación de la Ley para el Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria, Ley 9602. Dicha ley se instó en la segunda mitad de la legislatura del año 2016; se logra con éxito su aprobación definitiva en el año 2018. Dicha ley tiene como objeto regular de manera objetiva la cancelación de asientos registrales, debido a que los mismos hacen fe pública registral ante terceros por lo cual se analiza la competencia del registrador dentro del marco de la calificación registral para remitir o elevar ante la Dirección o Subdirección. Este es el órgano competente para conocer los casos

en los cuales se pueda dar la aplicación de la ley. Además, se pretende examinar, finalmente, si la implementación de dicha ley funciona como un mecanismo efectivo garante de las transacciones con bienes inmuebles, pues, en el motivo de dicha ley se establece la pretensión de evitar que el registrador, ante el marco de la calificación registral, inscriba documentos fraudulentos y los cubra de la publicidad registral.

Aunado a lo anterior, es importante indicar que antes de la ley, en efecto, se realizaban cancelaciones de asientos, principalmente en los casos en los cuales se lograba constatar por medio de prueba objetiva, la matricidad inexistente; sin embargo, la competencia administrativa de la Dirección y Subdirección del Registro de Bienes Inmuebles no les permitía llegar a cancelar asientos inscritos lo cual vino a ser posible a través de la Ley 9602. No obstante, mediante el voto 041-2016-TRA-RI se llevó a cabo el único caso de cancelación de asientos inscritos, previo a la promulgación de la ley en cuestión, el cual indica:

“... concluye este Tribunal que en el caso bajo análisis existen elementos objetivos que permiten presumir que el documento presentado ante el Registro Inmobiliario con las citas 2009-54737 no constituye un instrumento público, ya que no cumple con los requisitos establecidos en el artículo 450 del Código Civil. No constituye la reproducción de una escritura pública, de lo que se evidencia una inconsistencia de origen extraregistral y ello impide darle los efectos jurídicos que derivan de la publicidad registral respecto de un acto

notarial asentado en el protocolo de un notario público habilitado, sea: provocar un asiento en el registro a partir de la rogación por quien tiene inscrito su derecho.”¹²

Consecuentemente el por tanto de dicho voto establece:

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, SE DECLARA SIN LUGAR el recurso de apelación presentado por XXXXXXXX, en contra de la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario a las ocho horas del veintiocho de octubre de dos mil catorce, la cual se revoca para que:

1) Se retrotraiga la información que consta en los asientos registrales de las fincas 281168 y 281170 de San José hasta antes de la inscripción del documento que originó las citas 2009-54737. 2) Se mantenga la anotación de los practicados con citas: 800-156536 y 800-156530 y se comunique al Juez respectivo sobre la situación de los inmuebles afectados. 3) Que la Autoridad Registral ponga en conocimiento de la Dirección Nacional de Notariado la omisión en que ha incurrido el Licenciado José Antonio Corea Martínez con el fin de que se sigan los procedimientos establecidos para este supuesto. 4)

¹² Voto número 041-2016-TRA-RI del Tribunal Registral Administrativo. San José, Costa Rica, a las trece horas con cincuenta minutos del diez de febrero de dos mil dieciséis.

Se levante la nota de Advertencia Administrativa que ha sido consignada en las fincas objeto de estas diligencias.”¹³

A raíz de lo expuesto, la realización de cancelaciones en vía administrativa por parte del Registro de Bienes Inmuebles antecede a la creación de la Ley; sin embargo, actualmente conlleva un procedimiento más complejo y amparo por la normativa emitida.

De igual forma, se pretende analizar algunos de los avances tecnológicos que ha alcanzado Costa Rica, los cuales fortalecen el sistema preventivo en el tráfico inmobiliario; como por ejemplo, el sistema de alertas automáticas para los propietarios de fincas inscritas, el cual es parte de la plataforma digital del Registro Nacional. Para obtener dicho servicio, el dueño de la propiedad deberá pagar una tarifa anual al Registro para garantizarse que le llegará un mensaje de texto o un correo electrónico en el momento en que se trate de transferir o gravar el asiento registral de su propiedad. De esa forma, si fuera un intento de fraude, el afectado podrá reaccionar a tiempo y solicitar la inmovilización del bien inmueble mientras se aclara la situación. Así también como la iniciativa que ha tenido el Tribunal Supremo de Elecciones de implementar mecanismos de identificación biométrica, dado que dicho mecanismo se encuentra al alcance de los notarios, los cuales se venden por paquetes mensuales, y así se logra una mayor seguridad al momento de verificar la identidad de las partes al instante de realizarse los negocios jurídicos. Estos

¹³ Ibidem

instrumentos coadyuvan al fortalecimiento de la seguridad en el tráfico inmobiliario y les dan más herramientas a los propietarios de las fincas para realizar sus transacciones de forma más segura. Por lo anterior, estas serán parte importante para analizar en el presente estudio.

Por último, ha sido una problemática que aqueja nuestro país desde hace muchos años atrás y tal como lo indica Roberto Yglesias en su artículo *La Colisión de Derechos Reales: A propósito de las enajenaciones fraudulentas de inmuebles*¹⁴, aún con los avances informáticos no se ha garantizado que los derechos publicitados le pertenezcan ciertamente a la persona, que aparece como titular en determinado momento, por cuanto la información de registro siempre será errónea en todos los negocios diarios, en los cuales exista acuerdo y no se presente la respectiva escritura.

Es en razón de todo lo expuesto anteriormente, que hay interés por analizar los aspectos medulares tendientes a disminuir y hasta erradicar tan despreciada práctica, pues la inseguridad presente en la actualidad es de gran relevancia e importancia, no solo social sino también académica, porque de esta manera se pueden puntualizar las deficiencias existentes en nuestros mecanismos para combatirlas, así como también proponer soluciones basadas los recursos existentes y acudiendo a mecanismos e instrumentos aplicados internacionalmente. De ello se

¹⁴ Yglesias Mora, Roberto. "La colisión de derechos reales. A propósito de las enajenaciones fraudulentas de inmuebles." En: *Derechos Reales*. San José, Editorial ISOLMA. (2013). 71-90.

puede determinar que su aplicación ha conllevado eficacia y eficiencia en la erradicación el fraude en el tráfico registral.

Objetivos

Se ha fijado como objetivo general analizar los mecanismos legislativos y tecnológicos vigentes en el país para combatir el fraude en el tráfico inmobiliario, como lo es la Ley para el Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria y su respectivo reglamento.

Asimismo, como objetivos específicos se ha planteado explicar el modelo de transmisión de propiedad inmobiliaria vigente en Costa Rica; examinar la problemática y los motivos que hicieron necesaria la creación de la Ley para el Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria y su Reglamento y finalmente, comparar los mecanismos que han utilizado Perú y Colombia para combatir el fraude inmobiliario, en el ámbito normativo y en medios tecnológicos.

Hipótesis

Actualmente, en este país se pretende luchar contra el fraude inmobiliario con la sola implementación de normativa, lo cual es insuficiente en razón de las múltiples maneras de realizar estas estafas, para ello se debe acudir a una gama de medios tecnológicos implantados de manera obligatoria a nivel internacional para utilización de los notarios, como lo es el lector biométrico tanto de huella digital como de retina ocular.

Metodología

Con respecto al presente trabajo final de graduación se implementará el método de investigación cualitativo, ya que el fin principal del mismo es analizar los mecanismos actuales, así como también poder sustraer de dicho análisis las fallas existentes y establecer una posible solución al tema del fraude en el tráfico registral, procurando tener como norte la seguridad jurídica que como ciudadanos merecemos tener.

De la misma manera, se hace uso de la investigación documental, lo anterior motivado en que las principales herramientas de trabajo con las que se cuenta para el desarrollo del mismo; consisten en normativa promulgada, directrices del Registro Nacional, Trabajos Finales de Graduación, Libros y la normativa de los países que pretendemos analizar, así como entrevistas a expertos de la materia y jurisprudencia emitida por nuestros tribunales superiores como lo son la Sala I y la Sala III.

El trabajo se divide en tres capítulos, el Capítulo I conlleva un desarrollo descriptivo en el cual se explica el modelo de transmisión de propiedad inmobiliaria vigente en Costa Rica, por medio del cual se deben abarcar conceptos fundamentales y los principios sobre los cuales está cimentado dicho modelo en nuestra legislación, para lograr así una correcta comprensión por parte de los lectores del funcionamiento de la transmisión de bienes inmuebles vigente y que de esa forma se logre entender el estudio que se llevará a cabo en el Capítulo II de la Ley para el Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria y su debido Reglamento.

En este se pretende examinar el texto legislativo, así como la exposición de motivos llevada a cabo en la Asamblea Legislativa previo a su debida aprobación, para con ello determinar la problemática que se buscaba corregir y llegar a la conclusión de si el texto normativo y su reglamento logran llenar todos los vacíos preexistentes o por el contrario determinar cuáles son las fallas de la misma, para con ello lograr las debidas conclusiones y recomendaciones del presente estudio.

Por último, en el Capítulo III, se revisan los mecanismos empleados por Perú y Colombia dentro de su legislación para combatir el fraude inmobiliario, para puntualizar cuáles de ellos han cumplido de manera eficaz y eficiente su propósito y plantear la posibilidad de que nuestro país nacionalice esos mecanismos y los implemente, hacia la búsqueda del fin último, eliminar la inseguridad con la que actualmente viven los costarricenses con respecto a las propiedades inscritas y su indebida movilización de un propietario a otro.

Estructura capitular

Capítulo I: Modelo de Transmisión de los Derechos Reales de Bienes Inmuebles

-Sección 1: La propiedad, los derechos reales y los Principios Registrales

-Sección 2: Modelo de Transmisión de los Derechos Reales de Bienes Inmuebles

-Sección 3: Qué es el Fraude Inmobiliario

Capítulo II: Mecanismos legislativos y tecnológicos vigentes en Costa Rica

-Sección 1: Ley para el Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria

-Sección 2: Reglamento a la Ley para el Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria

-Sección 3: Instrumentos tecnológicos implementados por el Registro Nacional en colaboración con el Tribunal Supremo de Elecciones

Capítulo III: Análisis de Derecho Comparado

-Sección 1: El caso de Perú

-Sección 2: El caso de Colombia

DESARROLLO

Capítulo I: Modelo de transmisión de los derechos reales de bienes inmuebles

1. La propiedad, los derechos reales y los principios registrales de la transmisión de bienes inmuebles

1.1. La propiedad y los derechos reales

A. Distinción entre derechos reales y personales o de crédito

De cerca a la teoría general de los derechos reales, dentro del género de los derechos subjetivos y en la especie de los derechos patrimoniales, los cuales sirven para la satisfacción de las necesidades económicas del titular, se encuentran como subespecie los derechos reales y los de crédito. Lo anterior, con el fin de ubicar con mayor precisión a la propiedad como el derecho real más pleno.

Los derechos reales, así como los derechos personales o de crédito son definidos por nuestro Código Civil, específicamente en los numerales 258 y 259; el primero como el que se tiene en una cosa, o contra una cosa sin relación a determinada persona y al segundo como el derecho que sólo puede reclamarse de persona cierta y que por un hecho suyo o por disposición de la ley haya contraído la obligación correlativa.

De lo anterior se desprende que el concepto de derecho real posee un elemento subjetivo, otro objetivo y otro funcional;¹⁵ derecho real es un instituto jurídico mediante el cual se reconoce a una persona titular (subjetivo) una serie de facultades y deberes (funcional) que desarrolla respecto de una cosa (elemento objetivo) y con la afectación o no de terceras personas individualizables o individualizadas.

En ese mismo sentido, la sentencia 1017-2001, de las 11:00 horas del 07 de diciembre de 2001 del Tribunal de Casación Penal de San José redactada por el Juez Llobet Rodríguez, señala que

“...los derechos patrimoniales se distinguen en derechos reales y de crédito, siendo los primeros los poderes sobre una cosa que permiten a su titular extraer de esa cosa toda su utilidad económica o parte de este, mientras los derechos de crédito implican el derecho del acreedor de exigir del deudor la ejecución de una determinada prestación.”¹⁶

Los legisladores costarricenses previeron la latente posibilidad de que colisionan ambos tipos de derechos, por lo que plantearon una serie de principios en los artículos 455, 456 y 457 del Código Civil que ayudarían a resolver esos eventuales

¹⁵ Álvarez Hernández, Frank. “*Derechos reales: nociones generales*”. En: Derechos Reales. San José, Editorial Isolma, (2013) 25-45.

¹⁶ Resolución N° 1017-2001, del Tribunal de Casación Penal de San José de la Corte Suprema de Justicia de las once horas del siete de diciembre de 2001.

problemas. Del primer párrafo del artículo 455, se desprende el principio de primero en tiempo, primero en derecho, el cual quiere decir que, no obstante, tratándose del diario vivir, aplicar esta diferenciación solo será posible si se conocen las características de cada derecho, pues se tenderá a confundir.

Un ejemplo práctico de ello, lo esboza Manuel Albaladejo, al indicar una semejanza entre los objetos del contrato de arrendamiento y el derecho real de usufructo¹⁷:

“... el usufructo es un derecho real, sobre cosa ajena, que nos permite usarla y disfrutarla: en virtud de él, pues, poseemos y gozamos (aunque sin poder enajenarla) la cosa propiedad de otro. Mas, también el arrendamiento de una finca la posee y la disfruta, sin embargo, el contrato de arrendamiento no concede al arrendatario un derecho real, sino simplemente uno de crédito... entre la situación de un usufructuario y la del arrendatario hay diferencias: ...al usufructuario se le entrega la cosa usufructuada para que use en ella el poder directo que sobre la misma le corresponde y el dueño, como si dijéramos, se desentiende y deja al otro hacer y desarrollar su señorío. Mientras que, en el arrendamiento, el dueño que arrienda, no entrega la cosa al arrendatario para que este haga por sí, sino que le proporciona continuamente la utilidad de la misma, mediante una conducta activa para hacer posible la cual, le da posesión de la cosa.”

¹⁷ Albaladejo, Manuel. *“Instituciones de Derecho Civil, Tomo II”*. España, Librería Bosch, segunda edición. (1975). 11

Dado que este trabajo inicialmente debe esbozar la diferenciación entre ambos tipos de derechos, la gran parte de los esfuerzos deben ir destinados a caracterizar y definir muy claramente lo que conlleva la constitución de un derecho real, para posteriormente se centra en el derecho real de la propiedad. Por ello, se va a proceder a caracterizar los derechos reales y así, sea posible distinguir cuando se esté ante una confusión o colisión entre ambos tipos de derechos o incluso ante una colisión entre derechos reales de la misma o de distinta naturaleza.

B. Características de los derechos reales

El profesor Frank Álvarez¹⁸ enumera como características generalizadas de los derechos reales las siguientes:

1. *Carácter directo, inmediatez e inherencia: el sujeto titular del derecho desarrolla las facultades y deberes sobre la cosa sin que sea necesaria e ineludible la participación de un tercero. El artículo 287 del Código Civil establece que al usufructuario le pertenecen todos los frutos naturales, industriales o civiles que en el inmueble se produzcan ordinaria o extraordinariamente. En ese caso, el usufructuario posee inmediatez sobre los frutos del inmueble, sin que medie alguna prestación de alguien para su disfrute. El Código Civil, en su numeral 264 reconoce, además, como inherentes al dominio o*

¹⁸ Álvarez Hernández, Frank. "Derechos reales: nociones generales". En: Derechos Reales. San José, Editorial Isolma, (2013). 25-45.

propiedad absoluta, los siguientes derechos: posesión, usufructo, transformación y enajenación, defensa y exclusión y restitución e indemnización.

2. *Carácter absoluto, inoponibilidad y publicidad: el derecho real lo ejerce el titular de forma erga omnes, ya que puede ejercerse contra cualquiera que posea el objeto. Lo anterior, a diferencia del derecho de crédito, ya que este solo es exigible del obligado o de sus sucesores. Para que cualquier modificación a la titularidad de un inmueble produzca efecto a terceros, el derecho real debe ser válidamente constituido y publicitado mediante el Registro Público, según el artículo 267 del Código Civil.*

3. *Derecho de exclusión: al titular del derecho real le asiste la posibilidad de evitar la intromisión o perturbación de terceros, o de poner fin a la intromisión o perturbación cuando éstas han sido materializadas. Según los numerales 295 y 305 del Código Civil, propietario tiene derecho a gozar de su cosa, con exclusión de cualquiera otra persona, y a emplear al efecto acciones de hecho y derecho, tales como la exigencia que puede hacerse a los colindantes de una propiedad para que realicen la demarcación de sus fundos o reponer mojones (artículo 296), o el derecho a cerramiento (artículo 302).*

4. *Ius persecuendi* o derecho de persecución: el titular del derecho real tiene la posibilidad legalmente admitida de perseguir la cosa donde esté y contra la persona que la detente cuando ha sido desposeído de aquella, pues tiene el derecho de reclamar y recuperar la cosa, teniendo la opción de repeler la fuerza con la fuerza.

5. *Ius preferendi* o prioridad: Según el aforismo *prior tempore potior iure*, un derecho real consignado tiene prioridad sobre uno que se consigne de forma posterior al primero. De forma tal que existe *ius preferendi* siempre que a) la persona accionada no haya adquirido por prescripción positiva el derecho real de propiedad, b) la persona accionada no sea un tercero adquirente de buena fe y c) a pesar de que la persona adquirente sea un tercero de buena fe, haya mediado ilícito penal.

En este sentido, los legisladores previeron la latente colisión entre derechos por lo que plantearon una serie de principios en los artículos que ayudarían a resolver esos eventuales problemas. Del primer párrafo del artículo 455, se desprende que los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a tercero, sino desde su fecha de presentación. Así como del artículo 462 se extrae que una vez que se inscribió un título traslativo de dominio de los inmuebles, no podría inscribirse ninguno otro que contradiga el derecho inscrito.

De lo anterior se extrae que es posible una colisión de derechos reales de la misma naturaleza, así como de diversa naturaleza. Al respecto el profesor Frank Álvarez

expone en su trabajo el siguiente ejemplo: Si se constituye una hipoteca sobre una finca sobre la cual existe ya un derecho de usufructo, el acreedor hipotecario, solo podrá ejercitar su derecho respetando el derecho de usufructo, entendiéndose que se puede vender la finca, pero respetando el derecho de usufructo. Por el contrario, el acreedor hipotecario puede actuar como si el usufructo no existiera y si ejercita su derecho de realización del valor, el usufructo no seguirá gravando la finca.

Es importante referirse a la constitución y el reconocimiento de un derecho real, el cual se produce de dos formas, dependiendo de la protección que el ordenamiento jurídico que cada país esté dispuesto a conceder:

- a) Por tipicidad normativa o *numerus clausus*: sistema mediante el cual la ley enumera los derechos reales existentes, admitiendo como derechos reales sólo los enumerados y el espectro de la autonomía de la voluntad de las partes queda limitado a lo legalmente existente.
- b) Por atipicidad normativa o *numerus apertus*: por medio de este sistema, los particulares pueden crear otros tipos diversos de derechos reales, además de aquellos tipificados o creados por la ley.

Respecto a lo anterior, cabe señalar que el artículo 459 del Código Civil señala expresamente lo siguiente:

“En el Registro de Propiedad se inscribirán: 1. Los títulos de dominio sobre inmuebles. 2. Aquellos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extinguen derechos de usufructo, uso habitación,

*servidumbres y cualesquiera otros reales diversos del de hipoteca...*¹⁹

Dado que nuestra legislación no se pronuncia expresamente sobre el tipo de sistema de derechos reales que prevalece, conforme al anterior numeral, puede decirse que la corriente del sistema de *numerus apertus* es la seguida por nuestra jurisdicción, en el sentido de que no existe ninguna prohibición expresa para la creación de nuevos derechos reales, sino que además de los establecidos por ley los particulares pueden constituir libremente, mediante la autonomía de la voluntad de las partes, unos nuevos.²⁰

C. Clasificación de los derechos reales

Respecto a la clasificación de los derechos reales, se debe tomar en cuenta que a medida en que se han realizado mayores estudios sobre el tema, se han diversificado los criterios clasificatorios.

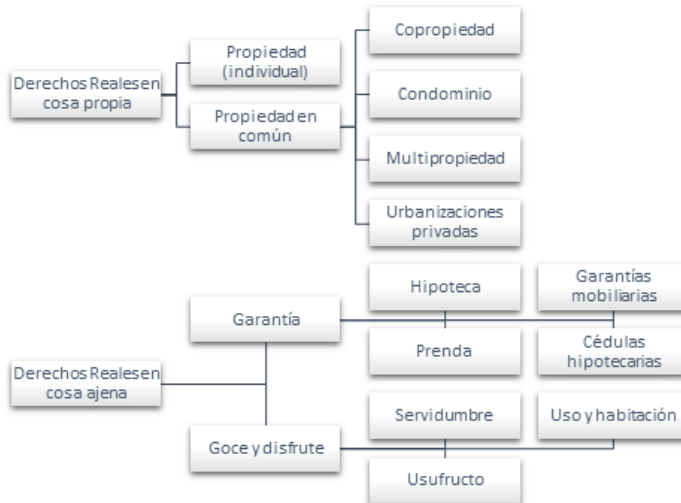
Dentro de las clasificaciones principales se encuentran las siguientes:

a) Derechos reales sobre la cosa propia y sobre la cosa ajena: esta división atiende a la posibilidad del desdoblamiento entre la titularidad del derecho y la propiedad en sí misma de la cosa. Los derechos reales que se consignan en cosa propia son los siguientes: dominio, condominio, propiedad horizontal. Son derechos

¹⁹ Código Civil, artículo 459.

²⁰ Sánchez Boza, Ligia Roxana, "La propiedad y los derechos reales nuevos", La Propiedad, San José, Editorial Juricentro, S.A. (1987) 150-152.

sobre cosa ajena el usufructo, el uso, la habitación, servidumbre, hipoteca, prenda cédulas hipotecarias y garantías mobiliarias.

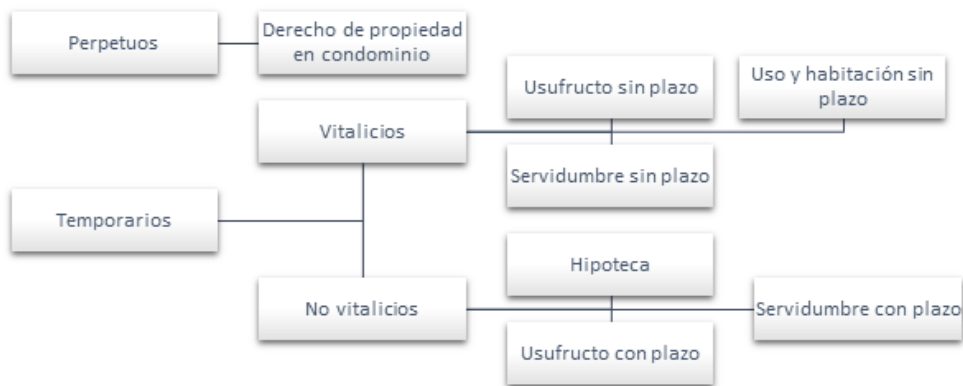


b) Derechos reales sobre cosa ajena de disfrute y de garantía: son los derechos de disfrute los que le otorgan a su titular facultades de uso y goce de la cosa, por lo que pertenecen a esta categoría: usufructo, uso, habitación y servidumbres. Los derechos reales de garantía, tal cual su nombre lo dice, dan seguridad al cumplimiento de una obligación principal, tales como a hipoteca, la prenda, las garantías mobiliarias y las cédulas hipotecarias.

c) Derechos reales principales y accesorios: esta clasificación se refiere a i) los que existen por sí mismos, como los derechos sobre cosa propia y a los de disfrute sobre la cosa ajena, o ii) a los que dependen de otros para su existencia como lo son los derechos reales de garantía.



d) **Derechos reales perpetuos y temporarios:** Esta clasificación depende de la durabilidad de cada uno. Los derechos reales perpetuos comprenden el derecho de propiedad en condominio, en tanto no se le establece plazo, incluso aunque el titular deje de existir. Dentro de los derechos temporarios, se distinguen entre derechos vitalicios que le dan continuidad a los elementos objetivos, entre ellos las servidumbres, los usufructos y el uso y habitación todos constituidos sin plazo. Por otra parte, son ejemplos de los no vitalicios la hipoteca, así como el usufructo y la servidumbre constituidos con plazo definido.



e) Derechos reales personales o personalísimos: son derechos reales personales el usufructo y el derecho de la propiedad pues se puede disponer de ellos. Sin embargo, como derecho personalísimo, el derecho real de uso y habitación solamente puede ejercerlo el titular y su familia y no se puede vender ni gravar.



D. Ciclo de vida de los derechos reales

Dentro de la mayoría de los ordenamientos jurídicos no se puede señalar con certeza un ciclo definido de vida de los derechos reales, al contrario del dominio y de la propiedad. El ciclo se basa en la constitución, adquisición pérdida y/o extinción.

Nacimiento:

El nacimiento de los derechos reales se da de dos formas: la primera cuando el derecho real no existe con anterioridad, es decir se da el nacimiento en conjunto con su adquisición, la segunda cuando se adquiere un derecho ya existente, como es el caso de una compraventa. El nacimiento puede ocurrir por cualquier hecho jurídico al que el ordenamiento no se oponga. Existen limitaciones o requisitos referidos a la misma naturaleza jurídica de los bienes objeto de los derechos reales;

por ejemplo: la ocupación como un modo de constituir y adquirir el derecho de propiedad sobre inmuebles está limitado en el tanto este es un modo de constituir y adquirir únicamente la propiedad.

Adquisición:

Cuando se da la unión del derecho real a la persona que se convierte en titular. Los derechos reales se adquieren a través de hechos, como la accesión natural de frutos o el cambio de cauce de un río, o a través de negocios jurídicos, como el convenio o la venta judicial.

Clasificación de los modos de adquisición

1. Originarios y derivativos

Originarios: se dan sin la participación activa de otro. Por ejemplo: la ocupación y la usucapión

Derivativos: se dan con participación activa de otro sujeto que trasmite un derecho que ya existía. Por ejemplo: el convenio y la sucesión mortis causa.

2. Onerosos y gratuitos

Onerosas: existe una contraprestación debida por quien adquiere el derecho real. Por ejemplo: la compraventa.

Gratuitas: las que se dan a través de una liberalidad. Por ejemplo: la donación.

3. Universales y particulares

Universales: cuando lo que se adquiere es un patrimonio en su totalidad o sobre partes de él. Por ejemplo: la herencia.

Particulares: cuando la adquisición recae sobre un bien o varios singularmente considerados. Por ejemplo: el convenio y la usucapión.

4. Entre vivos y *mortis causa*

Entre vivos: negocios que no involucran la sucesión. Por ejemplo: la herencia.

Mortis causa: cuando el anterior titular del bien falleció y el nuevo adquirente ha sido llamado por ley u otros hechos en los que la ley atribuye tal efecto.

Extinción y pérdida de los derechos reales

La pérdida y la extinción de los derechos reales son dos fenómenos completamente distintos. Los modos de perder el dominio son aquellos supuestos de hecho que determinan la desaparición del derecho para el titular. En cuanto a los modos de extinción, son los supuestos de hecho que producen tanto la pérdida del derecho para el titular como la inexistencia del derecho.

1. Destrucción de la cosa: en el momento en el que desaparezca el objeto, se extingue por ende el poder sobre éste. Si la destrucción es parcial, subsiste el derecho sobre la parte restante.

2. Renuncia o abandono de la cosa: se extingue el derecho en el momento en el que su titular renuncie a él. Según el numeral 381 de nuestro Código Civil, las servidumbres se extinguen por remisión o renuncia del dueño del predio dominante.

3. Salida del comercio: la cosa deja de ser apta para seguir sometida al poder jurídico de los particulares y el derecho real se extingue como poder jurídico de Derecho Privado en los siguientes casos:

a. Expropiación: es la privación de la propiedad privada ejercida mediante la administración pública en aras de una causa de utilidad pública, lo cual implica una previa indemnización al dueño.

b. Confiscación: en nuestro sistema, “toda confiscación es inconstitucional”, porque el Estado violenta el Derecho de Propiedad sin sustento jurídico.

c. Comiso: es bien usado por el Estado en el tanto ejerce sus potestades de imperio contra ilícitos, por ejemplo: en el tráfico internacional de drogas. En el caso de faltas a la salud pública, el comiso es avalado a nivel constitucional.

4. No Uso: en el caso del usufructo, según el artículo 358, este se extingue por el no uso por el periodo de diez años. La misma causal de extinción es aplicable en las servidumbres, según lo descrito en los artículos 381 y 382 del Código Civil.

5. Prescripción positiva de un tercero: el propietario registral ve extinguido su derecho porque un tercero adquirió la propiedad de la cosa, reuniendo las condiciones legales descritas en el artículo 853 del Código Civil.

6. Por la confusión (consolidación): según el artículo 381 del Código Civil es la reunión perfecta e irrevocable de ambos predios en manos de un solo dueño.

7. Declaratoria de nulidad del acto o contrato: según el artículo 835. Casos de nulidad absoluta de actos y contratos: falta condición esencial, requisito o formalidad o se ejecuta o celebra por personas incapaces. Ejemplo: en el caso de la donación, si no hay escritura pública, es nulo y el derecho de propiedad del donatario se extingue.

E. El derecho de propiedad en Costa Rica

La protección dada en Costa Rica a la propiedad privada, atiende al espíritu liberal que permeó las instituciones de la sociedad occidental. La introducción de este derecho como parte de las garantías sociales, sin duda buscaba robustecer la idea de que el Estado reconocía la existencia de la propiedad privada como base de todo nuestro sistema social²¹. De forma tal que, el artículo 45 de nuestra Constitución Política establece expresamente lo siguiente:

“La propiedad es inviolable; a nadie puede privarse de la suya si no es por interés público legalmente comprobado, previa indemnización conforme a la ley. En caso de guerra o conmoción interior, no es indispensable que la indemnización sea previa. Sin embargo, el pago correspondiente se hará a más tardar dos años después de concluido el estado de emergencia. Por motivos de necesidad pública podrá la Asamblea Legislativa, mediante el voto

²¹ Castillo Víquez, Fernando. “Elementos económicos de la Constitución Política.” Juritexto.(1992). 54.

de los dos tercios de la totalidad de sus miembros, imponer a la propiedad limitaciones de interés social.”²²

De la redacción del artículo se sobreentiende la convergencia de una doble finalidad, una individual y otra social, pues por un lado establece a la propiedad privada como un derecho y garantía individual, en donde se promete el ejercicio para el máximo provecho personal, mientras por otro lado se imponen limitaciones de interés social para mantener el orden público. Tal función social es ética y se inspira en las concepciones de deber moral que el titular tiene respecto de su contribución a la sociedad.

Por su parte, la Sala Constitucional se ha pronunciado sobre el contenido del derecho de propiedad mediante la sentencia número 2011-001884 de las 14:33 horas de 15 de febrero de 2011:

“La propiedad es un derecho fundamental elemental de especial importancia para la delimitación del ámbito patrimonial privado. Este derecho se encuentra garantizado por el artículo 45 de la Constitución Política que dispone: “La propiedad es inviolable; a nadie puede privarse de la suya si no es por interés público, legalmente, comprobado, previa indemnización conforme a la ley”. En su contenido, el derecho de propiedad se caracteriza por la posibilidad que tiene el propietario de poseer, exclusivamente, una cosa, gozar

²² Constitución Política, artículo 45.

*de ella y disponer de la misma sin más limitaciones que las establecidas en la ley o por su propia voluntad. En este sentido, la propiedad es un derecho de estructura compleja que está integrado por un haz de facultades que, comúnmente, se denominan atributos esenciales de la propiedad: la posesión, uso y goce, transformación, disposición, defensa y reivindicación; así como limitaciones de interés público y social”.*²³

De esta forma, el derecho de propiedad se debe entender como un señorío o poder pleno y exclusivo sobre una cosa, pero dentro de los límites que la ley concede sobre la misma. El artículo 264 del Código Civil, enumera los atributos que debe tener el derecho de propiedad absoluto para poder ejercer de manera plena: la posesión, el usufructo, la transformación y enajenación, la defensa y exclusión y la restitución e indemnización. Dicho artículo se debe concordar con el artículo 266, en donde se indica que la propiedad y los derechos correlativos no tienen más restricciones que las impuestas por voluntad del propietario y las impuestas por el Estado.

1.2. Principios registrales y notariales

Se puede afirmar según la Real Academia Española que un principio en la materia del Derecho es una *“Norma no legal supletoria de ella y constituida por doctrina o*

²³ Resolución N° 2011-001884 de la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de las catorce horas con treinta y tres minutos del quince de febrero del dos mil once.

aforismos que gozan de general y constante aceptación de jurisconsultos y tribunales".²⁴

Ahora bien, en lo que para esta investigación respecta, es de gran importancia tener presentes las bases que soportan la función del Derecho Notarial y Registral, ya que, como en las demás ramas del derecho, es necesario que estén determinados los alcances y límites de dicha función, para lo cual en esta materia se han establecido los siguientes:

a. Principio de seguridad jurídica

Sobre este principio, de la resolución número 00234 – 2009, de las nueve horas cuarenta minutos del tres de diciembre del dos mil nueve emitida por el Tribunal Disciplinario Notarial, podemos determinar que la seguridad jurídica en esta materia se engloba en la certeza de que la información certificada o protocolizada por un notario es válida, y que por la fe que ostenta quien la emana, tiene pleno valor probatorio y fuerza ejecutiva.

Asimismo, se ha manifestado que dicha seguridad jurídica implica una completa contraposición a todo aquello que conlleve información no apegada a la realidad, lo cual se puede dar por medio de un engaño directo en la información suministrada o bien a la hora de ocultar información que cambiaría el fin último de ese acto o negocio jurídico que se pretende llevar a cabo.

²⁴ Real Academia Española, concepto de "Principio" consultado de: <https://dle.rae.es/principio?m=form> el 23 de mayo del 2020.

Es por ello que el Registro debe mantener como su norte una función basada en la seguridad jurídica, procurando siempre obstaculizar las intenciones de engaño o corrupción de los particulares que acuden a él, con la finalidad de constituir una correcta y verdadera historia registral con el pasar de los años y los movimientos registrales a su cargo, permitiendo solo actos y negocios jurídicos apegados a la ley y brindando información pública correcta y fidedigna; sin embargo, son muchas las maneras en las que personas mal intencionadas burlan los mecanismos de seguridad del Registro y esa la razón de esta investigación, el determinar soluciones y más mecanismos para evitar que estas situaciones se sigan presentando y en un pensamiento ideal, pero muy alejado lograr erradicarlos por completo.

b. Principio de tracto sucesivo

“Este principio consiste en la unión ininterrumpida de los asientos del Registro, sea que los títulos que son objeto de inscripción son constituidos, transferidos o cancelados por aquella persona que en el Registro parece con pleno derecho para hacerlo.”²⁵

Así como también se encuentra contemplado en el artículo 56 del Reglamento del Registro Público, el cual indica:

Artículo 56.- Principio del Tracto Sucesivo. No se inscribirá documento en el que aparezca como titular del derecho una persona

²⁵ Ortiz Castro, Jorge. “Los Principios registrales.” Registro Público. Escuela de Capacitación Registral. San José Costa Rica (1990), p 30.

*distinta de la que figura en la inscripción precedente. De los asientos existentes en el Registro, deberá resultar una perfecta secuencia del titular del dominio y de los derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.*²⁶

De ello se concluye que es un principio de gran relevancia a nivel de la función registral, al establecer la concatenación entre los asientos registrales, lo cual nos da como resultado una cadena que custodia los actos llevados a cabo y los futuros, para dar seguridad que los derechos reales objeto de la inscripción, vayan sufrir modificaciones si y solo si son llevados a cabo por la persona que registralmente tiene derecho para realizarlo.

c. Principio de publicidad

En el primer párrafo del artículo 455 del Código Civil encontramos que: *“los títulos sujetos a inscripción, que no estén inscritos, no perjudican a terceros, sino desde la fecha de su presentación en el Registro.”*²⁷ Partiendo de lo establecido por este artículo, se determina el fundamento jurídico del Principio de Publicidad Registral, ya que con ello podemos afirmar que todo aquello que se encuentre debidamente inscrito se supone de conocimiento de todos aquellos terceros que se vean o no afectados directamente.

²⁶ Reglamento del Registro Público, artículo 56.

²⁷ Código Civil, artículo 455.

No obstante, esta no es la única manifestación de este principio, en razón de que también se puede ver una aplicación del mismo en la función informativa que posee, al brindar para todos y sin restricciones la información de los propietarios de los bienes así como la condición en la que se encuentran dichas propiedades, tomando en consideración que no solo nos es de importancia a quién pertenece sino igualmente los demás asientos registrales se puedan constituir sobre la misma, como por ejemplo los concernientes a gravámenes y anotaciones.

Es así como además se puede encontrar el respaldo normativo de este principio en los siguientes artículos del Reglamento del Registro Público, en los cuales se hace de conocimiento de todos aquellos documentos sujetos a inscripción y la calidad en la que se encuentra esa información que se inscribe.

Artículo 21.- Del Registro de la Propiedad Inmueble. El Registro de la Propiedad Inmueble se inscribirá todo lo relativo al título del dominio, a los gravámenes y afectaciones, y cualquier otro derecho o personal que afecten los bienes inmuebles allí inscritos.²⁸

Artículo 63.- Publicidad del Registro. La información del Registro es pública. A la Dirección le corresponde determinar el modo en que esta información puede ser consultada, sin riesgo de adulteración, pérdida o deterioro de la misma.²⁹

²⁸ Reglamento del Registro público, artículo 21.

²⁹ Reglamento del Registro público, artículo 63.

d. Principio de legalidad

Este principio es aquel que actúa de pro del administrado, por cuanto pretende que todo acto de la administración, en este caso del Registro Nacional, esté facultado explícitamente por la legislación, además ese documento por inscribir debe cumplir con todos y cada uno de los requisitos establecidos para su validez, los cuales van a depender en muchas ocasiones del tipo de acto o negocio jurídico que se pretende realizar sobre ese derecho.

Es por ello, en el Reglamento del Registro Público se encuentran los siguientes requisitos indispensables:

Artículo 50.- Requisitos para que el documento sea recibido en la Oficina del Diario. Para que un documento sea recibido en la Oficina del Diario, debe de haber cumplido los siguientes requisitos:

a) Haber satisfechos los derechos de registro y timbres correspondientes.

b) Haber cumplido los requisitos formales requeridos por Ley.

c) Cuando se trate de cancelación de hipoteca de cédulas, entregar la cédula de previo al Registrador de Cédulas, quien pondrá razón de recibido en el documento y en la cédula.

d) Indicar la oficina del Registro Público en eme dicho acto o contrato

e) En los documentos donde se somete un inmueble al régimen de propiedad horizontal, debe contener una razón inserta por el Catastro

Nacional, haciendo constar el recibido de los planos y de la copia del documento.

f) Portar la boleta de seguridad del Notario que autoriza el acto.

(Así corrida la numeración por el Artículo 1° del Decreto Ejecutivo N° 28541, que adicionó los artículos 16 y 17, y ordenó correr la numeración por lo que este artículo pasó de ser 48 a 50).³⁰

Artículo 51.- Requisitos para que los documentos puedan ser anotados e inscritos. Para que los documentos mencionados en el artículo 47 puedan ser anotados e inscritos deberán reunir los siguientes requisitos:

a) Estar constituidos en escritura pública, sentencia ejecutoria u otro documento auténtico expresamente autorizado por la ley para este efecto.

b) Cumplir las formalidades que dispongan las leyes.

c) Estar escritos en español, a máquina de escribir o impresora de cómputo, en tinta negra o azul y cuyos rasgos sean claramente visibles, con el objeto de que su imagen pueda ser capturada por los medios tecnológicos en uso.

d) No contener abreviaturas, salvo en el caso de protocolizaciones.

³⁰ Reglamento del Registro Público, artículo 50.

e) No tener raspaduras, borrones o enmiendas, salvo que estuvieren debidamente salvadas por el notario, por nota al pie.

f) Consignar el número de cédula de las personas físicas o jurídicas que son parte del contrato. En el caso de extranjeros, el número de documento de identificación personal y su clase; en el caso de menores debe indicarse el partido, el tomo y asiento de inscripción del nacimiento en el Registro Civil.

g) Indicar siempre el número o matrícula y provincia de la finca objeto del acto o contrato.

h) En cuanto a el Registro Mercantil, las escrituras no deben referirse a más de una sociedad y, si se tratare de reforma de los estatutos de sociedades, deben transcribirse íntegramente las cláusulas reformadas.

i) En cuanto a documentos otorgados en el extranjero, éstos deberán observar las formalidades de la Ley Orgánica de Notariado y del Código Civil.

j) Cumplir las demás formalidades que exijan las leyes.³¹

Sin embargo, no lo solo con respecto a requisitos tiene que ver este principio, pues también implica la responsabilidad del registrador a la hora de la calificación

³¹ Reglamento del Registro Público, artículo 51.

registral, de indicar expresamente las razones y el fundamento jurídico por los cuales un documento no puede ser inscrito, ya sea por un error subsanable o no.

e. Principio de inscripción

Tal y como se ha venido manifestando, los principios pretenden estipular la ruta y parámetros a seguir; a pesar de eso, ven en parte supeditada su validez o existencia a la interrelación con otros. En este caso, porque el principio de inscripción plantea la obligación de toda persona de inscribir todos aquellos actos que intervengan o produzcan un cambio significativo con respecto a la información revelada por el registro y es aquí donde se encuentra la relación de este principio con el de seguridad jurídica y el de publicidad registral.

Esto último en vista de que si no existiera la seguridad jurídica o la publicidad registral poca o nula sería la relevancia de inscribir los documentos que interfirieran con reflejado en el registro, porque no existiría tampoco la finalidad de hacer coincidir la verdad material del registro con la verdad real.

f. Principio de rogación

Indica el artículo 1 del Reglamento del Registro Público “*El Registro Público, tiene bajo su competencia y **a solicitud de parte**, la registración y la expedición de certificaciones...*”³² (El resaltado no es del original).

³² Reglamento del Registro Público, artículo 1.

Lo anterior brinda de primera instancia el fundamento jurídico de este principio y su finalidad, la cual contempla la necesidad de una solicitud por parte de un administrado para poder proceder a una inscripción por parte de un registrador, lo cual limita al hecho de quedar prohibido para ellos un *ex motu* propio o actuar a voluntad propia, lo cual se establece también el artículo 59 de la misma normativa, el cual indica:

Artículo 59.- Del Principio de Rogación. El Registro no inscribirá ni tramitará ningún documento de oficio. La presentación formal del documento al Registro, significará la solicitud de tramitación del documento. No se podrá tramitar ningún tipo de documento por medios postales o tecnológicos, excepto los que se indiquen expresamente por Ley.³³

g. Principio de prioridad

Es aquí donde está el fundamento de la frase primero en tiempo primero en derecho, ello resume las implicaciones de este principio, pues pretende otorgar preferencia a los documentos en relación con el orden en los cuales se presentan ante el Registro, y es en razón de esta máxima que toma importancia no solo la fecha de presentación, sino también los minutos y segundos. Y es así como lo determina el Reglamento del Registro Público en su numeral 54.

³³ Reglamento del Registro Público, artículo 59.

Artículo 54.- Principio de Prioridad Registral. La prioridad entre dos o más documentos sujetos a inscripción, se establecerá por el orden de presentación a la Oficina del Diario, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 28 de este Reglamento. Si son excluyentes, tendrá prioridad el documento presentado primero en tiempo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 455 del Código Civil.³⁴

Artículo 28 que indica lo siguiente:

Artículo 28. Orden de presentación. El Registro, por los procedimientos técnicos de que disponga, llevará un sistema de ordenamiento diario donde se anotará la presentación de los documentos por su orden, asignándoles el número correlativo que le corresponda.³⁵

Aunado a lo anterior, esa preferencia de la que se habla se divide en dos grupos como lo son la preferencia excluyente y la preferencia de superioridad de rango.

La primera hace referencia a aquellos casos en los cuales la presentación de un primer documento impide la inscripción del segundo, como lo sería el caso en el cual el propietario vende a dos personas en escrituras distintas el mismo bien, sin que los compradores lo sepan, esto traerá como consecuencia que el primero que

³⁴ Reglamento del Registro Público, artículo 54.

³⁵ Reglamento del Registro Público, artículo 28.

lleve al registro el documento y solicite la inscripción excluye la posibilidad de inscribir el segundo.

La segunda, a diferencia de la preferencia de exclusión, el primer documento no es suficiente para dar por excluido al segundo, se refiere a la posibilidad de inscribir ambos documentos, pero prevalece en rango el que primero ingresó al registro, como lo es el caso de dos anotaciones o gravámenes realizadas a una misma propiedad; ello no implica la exclusión de alguno, sino el que ingresó con posterioridad será inscrito en segundo grado.

Sin embargo, la legislación costarricense contempla ciertas excepciones a la aplicación de este principio, las cuales se encuentran contempladas en el artículo 455 del Código Civil, que indican lo siguiente:

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 ocursu, 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. (La negrita no es del original).³⁶

Ello *a contrario sensu* quiere decir que, si la escritura con el derecho real se presenta con anterioridad al paso de tres meses desde el momento en el cual se otorgó, entonces esta se tendrá por válida y se inscribirá, por cuanto se relegan las anotaciones o gravámenes inscritos en ese periodo.

³⁶ Código Civil, artículo 455.

2. Modelo de Transmisión de los Derechos Reales de Bienes Inmuebles

2.1. Los sistemas de transmisión de propiedad

Para el desarrollo de la presente investigación es de importancia analizar la relevancia de los sistemas de transmisión como parte del ciclo de vida de los derechos reales, específicamente del derecho de la propiedad. En cuanto al ciclo de vida, se refiere a la forma en que nacen, se adquieren, se transmiten y llegan a extinguirse los derechos reales.

En cuanto al derecho de la propiedad, se han encontrado diferentes formas de nacimiento de ese derecho ya sea por medio de la compraventa, que es el tipo de contrato más utilizado, donde a cambio de una cantidad determinada de dinero se da el traspaso de un bien inmueble de una persona a otra; o bien por medio de la permuta o intercambio de un bien por otro. Esta última forma cada vez es menos utilizada. También se pueden traspasar bienes por medio del contrato de donación. Dichos contratos, diferentes entre sí, no distinguen entre los requisitos formales de admisibilidad de cualquier otro contrato inscribible. Afirma el autor Jiménez Bolaños en su artículo *¿Quién puede responder civilmente ante el fraude inmobiliario?*,³⁷ que en cuanto al tratamiento fiscal del contrato de donación es igual que el de compraventa, debe pagarse en derechos y en timbres, pues ambos son

³⁷ Jiménez Bolaños, Jorge. *Quién puede responder civilmente ante el fraude inmobiliario*. Revista de Ciencias Jurídicas. Universidad de Costa, No 121. (2010). 67-105.

considerados registralmente como traspasos, y para su inscripción no es importante la causa, gratuita u onerosa de su origen.

En cuanto a la transmisión de los derechos reales, existen tres sistemas a los cuales se debe hacer referencia:

Sistema de título y del modo o español: es inspirado en la *traditio* romana; toma el fundamento de la existencia de un título y un modo como requisitos de validez para la transmisión efectiva del dominio. Es así como se adquiere la propiedad por medio de la tradición o entrega efectiva de la cosa, sin que esta sea suficiente para transferir el dominio, pues se requiere un título, entendido como el negocio jurídico que valide el traspaso y funcione como causa de la adquisición. En una compraventa bajo este sistema, lo que conserva el comprador es un derecho de crédito y es con la tradición que se hace efectivo el traspaso.

Sistema Alemán: en este sistema solo se requiere del modo, es decir de la entrega de la cosa. En este sistema, el acuerdo entre partes se le llama acuerdo real que produce la adquisición del derecho real por medio de la inscripción de ese derecho en el registro público. De ahí que la importancia de este sistema reside en la publicidad de la transmisión del derecho real hacia terceros. En este sistema, además se hace una diferenciación por cuanto los bienes muebles, se exige la entrega material con base en el acuerdo previo, pero si se trata de bienes inmuebles, la inscripción del mismo es imprescindible y tendrá valor constitutivo. Se debe aclarar que el consentimiento para el sistema alemán no es suficiente para efectuar la transmisión y adquisición del dominio.

Sistema consensual, francés o *nudo consensu*: este sistema ubicado dentro de la época justiniana admite que el dominio sea transmitido por el acuerdo consensual entre las partes. El solo acuerdo basta para que exista la transmisión del derecho real.

Por su parte, en cuanto a los sistemas utilizados en Costa Rica debe hacerse una breve explicación.

El artículo 480 del Código Civil costarricense va en esa línea; es así como para que surta el contrato efectos entre partes solamente se exige un acuerdo entre quienes contraten. Sin embargo, a la vista de efectos a terceros, se sigue la registrabilidad de los bienes indicado en el artículo 268 del mismo cuerpo normativo, es decir para que afecte a las personas que no formaron parte en el contrato, se debe dar publicidad al contrato en un registro público.

2.2. Mecanismo registral para el traspaso de propiedades inmobiliarias

Para la obtención de la seguridad jurídica en el tráfico de bienes inmuebles, es necesaria una efectiva tramitación de los documentos inscribibles en el Registro Público con miras a que sean inscritos con éxito y les sean otorgados los efectos que otorga el ordenamiento jurídico a la publicidad de los asientos definitivos. Por ello, es competencia tanto del Registro como de los notarios, así como las demás autoridades cuya labor esté relacionada con la expedición de documentos inscribibles la efectividad y calidad en la inscripción de los documentos, lo que beneficia directamente a los usuarios en particular, y a la seguridad jurídica del tráfico de los bienes inmuebles en general.

Por lo anterior, es necesario tener claridad sobre la tramitación y las funciones que le corresponde a cada una de las partes durante todo ese proceso, por lo cual, se procederá a describir, a continuación, una serie de conceptos importantes para entender el proceso de la inscripción de documentos en el registro inmobiliario.

Según Palacios Echeverría³⁸, todas las constancias escritas que figuran en los libros, folios reales o mercantiles del registro se denominan como asientos, los cuales se pueden clasificar siguiendo diversos criterios como su contenido o funciones como se explicará a continuación. Una de ellas son los principales y accesorios, los primeros son los que tienen sustantividad propia e independiente; los segundos se relacionan con otros asientos o los completan o sirven de algún modo. También existen los asientos temporales, estos son de duración limitada como las inscripciones provisionales y los asientos de presentación. Asimismo, se encuentran los definitivos: estos tienen una duración indefinida, como los asientos de inscripción definitiva y cancelación, aunque el derecho que contienen sea temporal, como por ejemplo el contrato de arrendamiento o el derecho de usufructo vitalicio. Además, se encuentran los asientos positivos y negativos, los primeros son los que publican la creación o constitución, reconocimiento, modificación y transferencia de un derecho, y los segundos, con los cuales publican un hecho negativo, como la extinción o cancelación de un derecho.

³⁸ Palacios Echeverría, Iván Francisco. *Manual de Derecho Notarial y Registral.* Librería Barrabas. San José, Costa Rica. (1989). 17-19.

Además, señala que existen diferentes tipos de asientos registrales:

a. Asientos de presentación: dentro de la clasificación anterior, se encuentran dentro de los asientos accesorios, pues su finalidad es asegurar la prioridad del título y producir efectos ante terceros. Una vez realizada la inscripción definitiva del título, no tienen ningún sentido; sin embargo, no se cancelan, quedan válidos indefinidamente. Señala el autor que su validez se encuentra supeditada a la duración de la etapa de la calificación del documento, o mientras se subsanan defectos o se presentan documentos complementarios para la registración del título presentado.

b. Asientos de inscripción: son asientos principales, positivos y definitivos, los cuales tienen la función de cumplir con la inscripción definitiva. El artículo 453 de nuestro Código Civil expresa que todas las inscripciones realizadas en el registro público deberán indicar lo siguiente: (1) la hora y fecha de la presentación del título en el registro, (2) el nombre y residencia del Tribunal, Juez, Cartulario o funcionario que autorice el título y (3) la naturaleza del título que debe inscribirse y su fecha.

c. Inscripciones provisionales o anotaciones: estas inscripciones tienen diferentes funciones. El autor señala que son asientos con efecto transitorio que aseguran el resultado de un litigio o bien conserva, más allá de la vigencia del asiento de presentación, la prioridad registral de un título defectuoso mientras se subsanan las faltas de que adolece. En cuanto a los embargos, son anotaciones preventivas. Estas inscripciones surten los mismos efectos que las inscripciones definitivas, por el término de su vigencia. En el Registro costarricense, no pasan de

ser asientos de presentación, pues no se inscriben provisionalmente en la finca afectada, sino que se anotan al margen, como documentos presentados al diario. Tampoco opera en la realidad la inscripción provisional, mientras se subsanan defectos. En esos casos, el registro adjunta al título una hoja de calificación del documento, señalando sus defectos y quedando solamente anotado al margen el asiento de su inscripción, la presentación al diario del nuevo documento.

d. CANCELACIONES: son las formas de extinguir o dejar sin efecto una inscripción o una anotación. Señala el autor que se pueden utilizar por: la caducidad declarada por la ley, el transcurso del tiempo por el que aparece constituido un derecho, la transmisión del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona, la prescripción declarada por la ley y la declaratoria de nulidad, falsedad y error público del título. El autor señala que dos asientos de cancelación, aunque son negativos, son principales, pues tienen sustantividad propia e independiente, aunque estén relacionados con otros asientos que se cancelan.

Es importante indicar que la calificación registral es la revisión de legalidad que hace el registrador de los documentos que ingresan a registro, según la base de datos del registro y el contenido del propio documento. Dicha revisión conlleva dos etapas, una formal y la otra de fondo. En la primera el registrador verifica las formalidades extrínsecas del documento y si cumple con su solemnidad tal como lo exige la ley y la normativa conexas; en otras palabras, este es un examen de admisibilidad del documento. En cuanto a la calificación de fondo y se basa en un análisis de registrabilidad.

Dentro del margen de la calificación registral, se debe analizar con base en la ley, entre algunas otras cosas, que: los comparecientes tengan capacidad suficiente; el notario dé fe de las personerías jurídicas; los bienes dispuestos sean de quienes hayan comparecido; quienes vayan a adquirir tengan capacidad y, si son menores de edad, que sean debidamente representados. Se debe revisar además que el notario esté habilitado o activo.

Una vez calificado el documento por el registrador, puede haber tres resultados:

- a. Documento inscrito: el acto o contrato se encuentra en orden tanto en el fondo como en la forma y por ende asume
- b. Documento defectuoso: el documento tiene defectos de forma o de fondo, por lo que se remite de nuevo al notario para que los subsane y lo reingrese al registro con los defectos subsanados.
- c. Documento cancelado: el documento tiene una omisión de tal índole que no puede ser objeto de subsanación. La mayoría son en base al artículo 7 y 126 del Código Notarial.

3. Qué es el fraude inmobiliario

3.1. Nomenclatura fraude inmobiliario

En virtud de lo expuesto hasta el momento, se ha suscitado una discusión doctrinal respecto a la nomenclatura del fraude inmobiliario, de ahí que se distinga entre fraude registral y fraude notarial.

En el fraude notarial, existe una intervención irregular o anómala por parte de un notario público en el negocio jurídico, ya sea por falta al deber de cuidado en la formalización de la escritura o porque el mismo notario participó en el fraude.

En el fraude registral, existe una intervención irregular o anómala por parte de los funcionarios del Registro de la Propiedad, de modo tal que el funcionario participa en el fraude. Por el contrario, si no participa en él, el Registro tiene responsabilidad por dilaciones indebidas acaecidas y que producto de ello se produzca alguna situación contravencional del principio de prioridad registral.

Es necesario aclarar lo anterior, pues la forma en la que se le denomine dependerá del momento en el cual se realizó en cada caso particular la intervención irregular o anómala que provocó la realización del fraude inmobiliario, por cuanto existen diferentes momentos en los cuales se ha realizado el fraude

3.2. Asesoramiento jurídico del notario en los trámites de la inscripción de las propiedades inmobiliarias

El Código Notarial de Costa Rica establece en sus artículos 34 y 87 lo que pueden denominarse los alcances y las funciones del notario al momento de su intervención como asesor jurídico-notarial en la formación de los negocios jurídicos. En cuanto a su principal función, percibe, de primera mano, la voluntad de las partes contratantes, la analiza e interpreta, y busca adecuarla al ordenamiento jurídico para finalmente documentar y elaborar un instrumento público mediante el cual se configura el negocio jurídico. Por lo anterior, el notario es el primer calificador de legalidad.

Una vez que las partes visitan la oficina del notario público, este redacta un documento en su protocolo (libro con un orden consecutivo y otros mecanismos de seguridad que utiliza el notario en el cual consiga en escrituras públicas la voluntad de las partes, autoriza dichos actos y conserva con ello la génesis del acto jurídico).

El notario posterior a realizar la interpretación jurídica de la voluntad de las partes, consigna en el instrumento público los antecedentes, estipulaciones y advertencias los cuales tienen como objeto final transmitir, transformar o gravar un bien inmueble.

De este instrumento matriz el notario extiende lo que se denomina una reproducción o testimonio que consiste en una copia literal o en lo conducente de la matriz que ha sido debidamente otorgada por los comparecientes y autorizada por el fedatario.

Los testimonios de escritura pública son documentos emitidos por un funcionario autorizado por la ley al efecto, son documentos extra protocolares, reproducciones de los instrumentos con el propósito de producir efectos jurídicos. Es así como este documento es presentado por el notario público ante el Registro Nacional para su calificación e inscripción, con la consecuente producción de oponibilidad de los efectos jurídicos ante terceros.

El autor Jorge Jiménez Bolaños, en su artículo Inseguridad Jurídica Registral³⁹, hace referencia a los cambios introducidos después de 1998 con la promulgación del Código Notarial que afectan de manera positiva la seguridad al momento de

³⁹ Jiménez Bolaños, Jorge. "Inseguridad Jurídica Registral." Revista de Ciencias Jurídicas. Universidad de Costa, No. 118. (2009).45 – 82.

realizar las transacciones diarias en las que se vea involucrado un notario, como lo son:

- i. Uso de papel de seguridad. El papel de seguridad contiene código de barras y número de cédula del notario como número consecutivo y sello de agua impreso. Este papel identifica al Notario que realiza el documento, el cual solo es confeccionado por una empresa especializada y el notario debe de usarlo siempre en sus actuaciones protocolares y extraprotocolares.
- ii. Uso de boletas de seguridad. Estas boletas deben ser adheridas al testimonio que se presenta al Registro Público. Estas boletas tienen un número de serie. A cada notario se le entrega un grupo de boletas debidamente identificadas por este número de serie, de tal forma que el uso de la boleta también relaciona al Notario con el documento presentado.
- iii. Sello blanco. Exigencia de un sello blanco del Notario Público de uso exclusivo para esta función según directrices de la Dirección Nacional de Notariado, el cual el notario debe utilizar cada vez que autoriza un documento, este sello imprime el nombre del notario, su condición de notario y su número de carné.
- iv. Exigencia de identificación de la persona que presenta el documento al Registro Público. Cada vez que se vaya a presentar un documento a la sección del diario del Registro Público, la persona que lo va a presentar debe identificarse poniendo su nombre y su firma en el documento y la fecha. Es

necesario hacer la observación que la ley no obliga al Notario a presentar personalmente el documento al Registro Público.

- v. Poder Especial para realizar actos jurídicos. Debe ser protocolizado es necesario que el poder especial conste en escritura pública para poder realizar actos jurídicos que deben inscribirse en el Registro Público.
- vi. El Código de Notariado establece sanciones más fuertes a los notarios que causen grave perjuicio a las partes o a terceros en el desempeño de su función.
- vii. Los documentos que se presenten al Registro Público no pueden ir pegados con grapas sino con goma.
- viii. Los derechos de registro e impuesto de traspaso deben ser pagados inmediatamente y totalmente, vía entero bancario, a la hora de presentar el documento al Registro Público, sino se hace así el documento se le cancela la presentación y se tiene por no presentado.
- ix. Control cruzado en la información sobre identidad y estado civil de las personas entre el Registro Público y el Registro Civil.

Estos mecanismos a pesar de no haberse creado con el objetivo de contrarrestar la situación nacional del fraude inmobiliario, coadyuvan a fortalecer la seguridad de las transacciones que afectan a los bienes inmuebles.

3.3. Sobre el marco de calificación registral y los mecanismos habilitados que han coadyuvado en la seguridad del tráfico inmobiliario

Una vez que a solicitud de parte ingresa al Registro Público un documento con el objetivo de su inscripción, la competencia del Registro se activa. En el Registro Público de la Propiedad Inmueble se inscribirá⁴⁰ lo relativo al título del dominio, a los gravámenes y afectaciones y cualquier otro derecho real o personal que afecten los bienes inmuebles allí inscritos.

La presentación de documentos se ve regulada por procedimientos técnicos de orden y numeración en un horario de recepción de las 7:30 horas a las 15:30 horas. Una vez recibido el documento se procederá a generar la anotación del asiento de presentación.

Una vez finalizado el orden del día y cerrada la recepción de los documentos, se efectúa el reparto de los documentos que se presentaron ese día a los registradores respectivos, mediante el reparto automático que es un sistema computarizado de distribución equitativa. Esta situación no siempre fue así, lo que facilitaba la manipulación del reparto y acomodar los documentos para que le correspondiera a un registrador específico el proceso de la calificación.

No obstante, aún la instauración de ese mecanismo, el Tribunal de Notariado, mediante el Voto No. 133-2002 de las 10:05 horas del 10 de octubre de 2002, sancionó a un notario que intentó burlar el mecanismo de reparto automático pues

⁴⁰ Artículo 21 del Reglamento de los Registros Públicos de Costa Rica

resolvió lo siguiente: (...) *el notario faltó a sus deberes al identificar incorrectamente los documentos objeto de la denuncia, indicando en ellos que se trataba de documentos adicionales, cuando la realidad es que eran testimonios de las escrituras principales. Sin embargo, no estamos ante el caso de que el notario utilizara escrituras adicionales para constituir nuevos actos o contratos, desnaturalizando con ello el propósito de este tipo de documento, sino que lo que hizo fue identificar como adicionales documentos que en realidad no lo eran. Esta manera de actuar no perjudica a las partes ni a terceros, ni tampoco a la fe pública, sino que es evidente que su propósito fue únicamente para efectos registrales, sea para lograr con ello que tales documentos le fueran asignados a un mismo registrador, lo que efectivamente sucedió, según fue comprobado en autos.*

Una vez que se le ha asignado los datos de presentación al documento, este se anota debidamente en el inmueble correspondiente; esto significa que se da publicidad a terceros de que en ese predio se encuentra pendiente de registración un instrumento. La anotación deja de existir cuando el documento se inscribe debidamente. Todo documento presentado al Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Registro Público de Bienes Muebles surte efectos respecto de terceros desde la fecha de su presentación, de tal manera que el derecho del anotante es oponible a terceros.

La calificación del registrador consiste en el examen, censura, o comprobación de la legalidad de los títulos presentados antes de proceder a la inscripción, con la facultad de suspender o denegar los que no se ajustan a las disposiciones de

nuestro ordenamiento jurídico⁴¹. Dicha calificación debe realizarse en un plazo de los 8 días siguientes a su recibo

Una vez ingresado el documento al Registro Público, es estudiado por los registradores con el objetivo de determinar si presentan defectos o no. El documento se presume válido y cierto dado que fue expedido por un notario público (fe pública). Ante esto el registrador no cuestiona si la firma puesta por las partes es verdadera o si en realidad las partes comparecieron ante el notario público a realizar el documento público.

El registrador valorará el documento, en el sentido de si cumple con requisitos formales y de fondo. Son presupuestos formales: si el nombre del compareciente y su identificación coinciden con el nombre registrado, el estado civil, domicilio, si realmente es la persona que en el registro aparece con derecho para otorgar el documento, si comparece a través de un apoderado verifica que la personería se encuentre vigente. Los presupuestos de fondo incluyen: analizar si el contrato se encuentra apegado a derecho y no viola ninguna disposición legal.

Esta etapa ayuda a determinar si hay o no un fraude en el traspaso de la propiedad. Si este reúne los requisitos de forma y de fondo entonces el registrador procede a su inscripción.

⁴¹ Artículo 34 del Reglamento de los Registros Públicos de Costa Rica

Una vez que el documento se encuentra libre de defectos el registrador procede a digitarlo y con ayuda tecnológica, a su inscripción en el Registro Público modificando los datos necesarios según el documento presentado.

Además, es importante indicar que bajo el Título II del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario⁴², se regula lo referente a la inexactitud de la publicidad registral y los medios de saneamiento. La inexactitud registral se define como la falta de concordancia entre la realidad física o jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario y según su origen puede ser registral o extraregistral.

Las inexactitudes de origen registrales, para nuestros efectos, tienen su origen en:

- ✓ Errores involuntarios cometidos por parte del registrador.
- ✓ El levantamiento catastral.
- ✓ Fallas del sistema informático.
- ✓ La manipulación dolosa de la publicidad registral por parte de los funcionarios del Registro

Solamente el registrador o el funcionario registral bajo su responsabilidad deberá corregir los errores cometidos. No obstante, si la corrección causa algún perjuicio a terceros o no se pueda corregir, el registrador deberá elaborar un informe, lo elevará a conocimiento de la Subdirección correspondiente y de oficio esta podrá iniciar una

⁴² Reglamento No. 35509-J de Organización del Registro Inmobiliario, Publicado en La Gaceta No. 198 del 13 de Octubre de 2009

gestión administrativa. En caso de manipulación dolosa, se sancionará como falta grave con sanción de despido sin responsabilidad patronal.

El procedimiento de gestión administrativa es por medio del cual se hace de conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud registral para poder proceder con la inmovilización en caso de ser improcedente la corrección de que se trate. La solicitud inicial para dar curso al procedimiento se debe presentar ante la dirección. Mientras se realizan las investigaciones, se puede consignar una nota de advertencia administrativa en la inscripción respectiva para efectos de publicidad noticia, sin que ello impida la inscripción de documentos posteriores. Se conferirán audiencias para que, en un plazo de 15 días, las partes interesadas se pronuncien según sus intereses. Si existe oposición por alguna de las partes en la corrección de la inexactitud, la Subdirección o el asesor ordenarán la inmovilización de la inscripción hasta en el tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen por medio del documento idóneo debidamente presentado al Registro. De igual forma se procederá en cuanto existe algún tercero de buena fe, basado en la publicidad registral, que se vea afectado por la rectificación.

Si no existe oposición, después de la audiencia conferida a los interesados, la Subdirección o el asesor, emitirá resolución debidamente razonada en el plazo de un mes. Resolución contra la cual cabe recurso de apelación dentro de los 5 días hábiles siguientes a la notificación, frente al Tribunal Registral Administrativo.

Las inexactitudes de origen extrarregistrales comprenden:

- ✓ Información inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica del inmueble, siempre y cuando dicha inexactitud no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador.
- ✓ Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada, sin que la inexactitud o falsedad documental pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador.

El artículo 17 del Reglamento hace referencia al presupuesto de que la inscripción no convalida los actos nulos o anulables, a excepción de quien adquiere de buena fe basado en la publicidad de los asientos registrales; debe ser conocido y declarado en sede judicial, conforme a los artículos 472, 473 y 474 del Código Civil:

- ✓ La invalidez de una inscripción;
- ✓ La cancelación de un asiento provisional o definitivo que esté vigente; y
- ✓ La declaratoria de un mejor derecho de propiedad, respecto del titular registral inscrito.

Ese mismo artículo establece literalmente que: “Los terceros tendrán conocimiento de cualquiera de estas pretensiones sobre los derechos inscritos, por medio de las

anotaciones preventivas que ordenen y consignen las autoridades jurisdiccionales conforme a la Ley.

En razón de lo anterior, el conocimiento de las pretensiones indicadas en los tres incisos mencionados, es improcedente en sede administrativa registral, salvo la competencia para cancelación de asientos irregulares en sede registral establecida en la Ley para el Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria No. 9602 y su Reglamento”.

Este último párrafo fue adicionado con la entrada en vigencia de la Ley No. 9602 para el Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria, pues antes de esta ley, la competencia para la cancelación de asientos registrales solamente era conocida en vía judicial.

Por su parte, el artículo 31 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, se refiere a que el saneamiento de las inexactitudes extra registrales deberá hacerse mediante una nueva inscripción motivada, sea por una ejecutoria judicial o un nuevo documento, conforme lo establecen los artículos 450, 474 del Código Civil y la Ley de Catastro Nacional No. 6545 y su reglamento.

Se podrá consignar al efecto una nota de prevención de inexactitud extra registral de oficio o a gestión de parte para efectos exclusivamente de mera publicidad noticia, sin que impida la inscripción de documentos posteriores; y sin perjuicio de la tutela jurisdiccional de la publicidad registral, ni de los derechos de terceros registrales que adquirieron de buena fe basados en la publicidad registral. La

consignación de nota de inexactitud registral procederá, según el artículo 32 del Reglamento, en los siguientes casos:

- ✓ Cuando por medio de certificación del Archivo Notarial o de la Dirección Nacional de Notariado se acredite en sede registral, la existencia de alguna anomalía respecto de la fidelidad y exactitud en la reproducción de un testimonio de escritura respecto de su matriz, detectado en un cotejo administrativo de acuerdo con el artículo 125 del Código Notarial, hasta tanto no sea declarada su validez o invalidez en sede judicial;
- ✓ Cuando por cualquier medio idóneo se acredite en sede registral que el documento presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario no está asentado en el protocolo del agrimensor correspondiente. Igual medida se aplicará, en el caso de que el documento presentado o inscrito no guarde fidelidad y exactitud con el original asentado en el protocolo del agrimensor. La nota de prevención se mantendrá hasta tanto no sea declarada la validez o invalidez en sede judicial.

3.4. Criterios de doctrinarios nacionales sobre el fraude inmobiliario.

Descripción del problema, sus críticas y propuestas.

Desde otra perspectiva más doctrinal, los criterios emitidos por reconocidos juristas del país tienen relevancia en el desarrollo de este trabajo, pues hacen profundos análisis del funcionamiento del sistema de transmisión de la propiedad y llegan a conclusiones que permiten reflexionar tanto en cuestiones normativas como prácticas, es decir, aplicables en la vida cotidiana.

El Dr. Roberto Yglesias, en su artículo: *La colisión de derechos reales*, a propósito de las enajenaciones fraudulentas de derechos reales⁴³, se enfoca en detallar las fallas de la legislación sustantiva costarricense que desembocan en una falta de seguridad y protección jurídica a las titularidades inscritas de derechos reales, que culminan en denuncias de fraudes. Este artículo esclarece a detalle las fallas actuales del sistema de adquisición inmobiliaria que existe en Costa Rica e indica algunas de las mejoras que deben realizarse.

Su análisis comienza por describir una de las fallas que considera de las más importantes, la problemática que conlleva la transmisión de la propiedad tanto mobiliaria como inmobiliaria, con el solo acuerdo de las voluntades. El Código Civil sienta las bases del sistema de transmisión y adquisición del derecho de propiedad y demás derechos reales, tanto para las adquisiciones originarias como derivadas. La transmisión de la propiedad funciona con el sistema del solo acuerdo de voluntades o sistema de nudo consenso. En ese sentido, el artículo 480 de nuestro Código Civil establece que el solo acuerdo de partes para efectos de dar y adquirir un bien por un precio convenido, produce por sí solo la obligación correlativa de trasladar el derecho real sin ningún requisito adicional.

El autor califica a este sistema de imperfecto, pues, si bien produce la obligación traslativa del derecho real con el solo consentimiento, dicho contrato no afecta a terceros y carece de eficacia frente a la comunidad hasta tanto no reciba publicidad

⁴³ Yglesias, Roberto. *La colisión de derechos reales. A propósito de las enajenaciones fraudulentas de inmuebles*, *Ivsttitia*, no. 120, diciembre. (1996).

idónea. Refiere como idoneidad a la publicidad en el registro de muebles inscribibles e inmuebles y la tradición para los muebles no inscribibles.

Destaca que esa situación provoca que la información publicitada en los asientos registrales sea potencialmente errónea en cada negocio donde exista acuerdo y no se presente la respectiva escritura a registro, lo cual llevaría al nuestro un sistema registral a volverse desfasado con información incorrecta.

De lo anterior, el autor enumera las siguientes críticas:

- a) Se confunde el derecho real con el derecho personal: el acuerdo de voluntades genera transmisión y adquisición del derecho real y simultáneamente produce el perfeccionamiento del contrato, creándose derechos crediticios.
- b) La necesidad de tradición y publicidad registral para que exista eficacia real significa que el sistema francés es insuficiente, aunque solo sea en la fase de eficacia.
- c) Genera confusión el hecho de que el propietario que vende una cosa mueble pueda transmitir su derecho real a un tercero con el solo acuerdo de voluntades y a la vez tenerlo legalmente como dueño hasta tanto no le entregue la cosa ya vencida al comprador.
- d) Cuando la jurisprudencia agraria nacional asigna a la posesión de muebles rústicos valor prácticamente constitutivo de derechos reales está haciendo

una nueva brecha al sistema francés para asumir la posición más cercana al sistema español del “título y modo”.

- e) El sistema de solo consentimiento facilita defraudaciones múltiples mediante ventas sucesivas a terceros de buena fe o constitución múltiple de derechos reales excluyentes o que colisionan entre sí. Lo anterior se agrava con el hecho que los notarios tienen tres meses para inscribir la escritura y la cantidad de requisitos que se necesitan para inscribir el documento notarial.
- f) La legislación en materia de tránsito vehicular no refleja claramente el principio de la transmisión solo con el consentimiento, pues la obligación de inscribir el traspaso para poder probar el derecho de propiedad lleva una doble desnaturalización del principio general y un acercamiento al sistema español.
- g) El sistema de “solo consentimiento” genera infinidad de conflictos originados en la falta de posesión efectiva del enajenante o por su negativa de entregarla o por la existencia de ocupantes o inquilinos desconocidos. Dado que se puede adquirir haciendo abstracción del bien con frecuencia ocurre que el comprador adquiere un derecho en “el papel”, particularmente en terrenos rústicos ocupados por terceros poseedores agrarios que podrían adquirir derechos reales con la sola posesión.
- h) La ley civil introduce otro elemento agravante en perjuicio del adquirente de un bien y que refleja un tratamiento inconveniente los bienes parecen para su dueño (artículo 669 del Código Civil), que vinculado con el sistema al

principio de la transmisión con solo consentimiento tiene repercusiones inadecuadas; por ejemplo, cuando los bienes no se hubieran entregado al comprador y se destruyen o pierden luego del acuerdo de transmisión, este se pierde para el adquirente (salvo excepciones como la culpa del vendedor) sin que este se pueda liberar de sus obligaciones.

- i) Choque de derechos derivada del sistema de transmisión con el solo acuerdo de voluntades concierne a los acreedores de quienes resulten tener bienes registrados, pues no encuentran en el embargo un mecanismo seguro, ni la legislación regula de manera adecuada ese privilegio.

Hasta aquí el panorama no parece ser favorable para un sistema que intenta sentar las bases de la transmisión de la propiedad en la seguridad registral. A ello se le suma la cantidad de reportes de estafas y falsificaciones de documentos que reportan operaciones principalmente de venta o hipotecas simuladas.

El autor explica que la mayoría de las denuncias de suplantación del titular registral se da mediante:

- ✓ Cédulas falsas, robadas o alteradas. Se comparece ante el notario, engañando al cartulario y a la otra parte, o con la anuencia de alguno de ellos o de ambos.
- ✓ Poderes falsos.
- ✓ Escrituras de ventas o hipotecas falsas, sin notario o protocolo, pero con sello y nombre de notario real.

- ✓ Con ayuda de planos falsificados o alterados.

Los estafadores aprovechan circunstancias como terrenos abandonados, y personas no residentes en el país -previa investigación en el Registro-; propietarios fallecidos respecto de los cuales no se realiza un cambio registral luego del fallecimiento, notarios fallecidos, y la ingenuidad de las personas; falta de asesoría legal y topográfica, que facilita crear situaciones ficticias con el propósito de engañar al comprador.

Posteriormente, el autor analiza los alcances y efectos de una inscripción registral del título fraudulento de propiedad inmobiliaria. Una vez inscrito el traspaso fraudulento, el adquirente aparecerá como nuevo titular real con aparente legitimación. Pues la adquisición de un tercer adquirente de buena fe amparado en la publicidad registral podría soslayar una acción de nulidad y de reivindicación intentada por el propietario enajenado.

Desde el punto de vista del ofendido, al darse una situación de fraude, frecuentemente plantea un *litis consorcio* pasivo necesario, pero debe impugnar la venta y escritura fraudulenta, así como las ventas sucesivas o gravámenes que existieran derivadas de la inscripción producto del fraude.

Los terceros que compran bienes inscritos mediante títulos fraudulentos no quedan a salvo del reclamo de nulidad y reivindicación en las siguientes circunstancias, según el artículo 457 del Código Civil:

- 1) Cuando se demuestre que la enajenación fue hecha en fraude de acreedores, en el caso de que el adquirente recibiera el bien mediante

donación, herencia, legado o testamento por ser a título gratuito, o bien, el adquirente actuara de mala fe o con conocimiento del fraude.

- 2) Si existen condiciones resolutorias o de rescisión previstas expresamente por las partes y consten en el Registro Público, por ejemplo, la resolución por falta de pago del precio.

Del artículo 456 del Código Civil se desprende otra situación de nulidad que no se refleja en el artículo 457 que es la tutela a tercero adquirente de buena fe se dispensa a quienes confían y recurren a la persona que en el registro aparezca con derecho a ejecutar un negocio jurídico. No hay tal situación cuando:

- a) La negociación se realiza mediante un apoderado cuyo poder no está debidamente inscrito en el Registro Público. Aquí no media confianza en el Registro sino en un documento extra registral que resulta ser falso.
- b) Si el enajenante ha suplantado al verdadero dueño mediante una cédula falsa. La protección se da solo cuando la persona, que se presenta como titular registral, es la misma que indica el Registro, caso en el cual la víctima final de la estafa sería el adquirente y no el propietario registral, quien podría recuperar su terreno del tercero adquirente inoperante en una nueva y sucesiva enajenación, pues para el momento el mecanismo enajenante sí sería el propietario registral.
- c) Cualquier otro caso en que el tercero no se amparó al Registro Público al perfeccionarse el negocio jurídico, por ejemplo, adquisiciones de terceros antes de que una finca sea inscrita por primera vez.

Para referirse a la fe pública registral, el autor señala que según el artículo 457 del Código Civil, la nulidad de una enajenación hecha en fraude de acreedores afecta a terceros cuando han tenido conocimiento del fraude.

Ante la redacción del artículo supra citado, el autor sugiere una reforma del artículo 457, en donde se incluya el requisito de buena fe tanto objetiva como subjetiva y libre de vicios, como elemento esencial para que opere la buena fe. El autor considera a la buena fe viciada en tanto la realidad material y la realidad registral no concuerden y aun así el tercero proceda con la adquisición. Es la falta de prudencia y no realizar un *due diligence* adecuado antes de proceder con la adquisición lo que el autor subraya de intolerante y por eso debería ser tomado en cuenta al momento de verificar el estado de buena fe del tercer adquirente.

El análisis que realiza sobre el tercer adquirente de buena fe es sumamente enriquecedor, pues critica la falta de un requisito legal de la buena fe del tercer adquirente, coherente con la realidad, pues a este no se le exige por ejemplo, al menos un mínimo de prudencia al realizar un estudio de antecedentes registrales.

Este artículo aporta al objetivo del trabajo, pues, esclarece muy bien el panorama normativo que atormenta a la seguridad registral del propietario despojado de su propiedad, mediante la utilización del fraude. Analiza los inconvenientes de tener un sistema de propiedad inmobiliario basado en el nudo consenso, pues al final de cuentas facilitan un panorama de fraudes, así como las diferentes modalidades de estos y los casos en que pueden plantearse reclamos de nulidad y reivindicación.

Haciendo referencia a otro artículo de revista titulado “Inseguridad Jurídica Registral”, el autor Jorge Jiménez Bolaños,⁴⁴ este hace un recorrido sobre los modos de adquirir la propiedad en Costa Rica y analiza sobre las bases normativas para tal adquisición. De igual forma, se refiere a que en Costa Rica se perfecciona el contrato de transmisión de la propiedad mediante el sistema del nudo consenso, pero comienza a generar efectos a terceros a partir de la publicidad registral. Explica la importancia que tiene el notario, al momento de adquirir un inmueble: existe un bien inmueble perteneciente a un sujeto el cual desea traspasarlo a otro sujeto que desea adquirirlo por lo que acuden a la oficina de un Notario Público para que este funcionario, dotado de fe pública por la ley, redacte y confeccione el documento y lo eleve a documento público a través de su función notarial. La figura del notario inició en la antigüedad para documentar los acuerdos y redactar e interpretar la voluntad de las partes, función que aún mantiene según el artículo 34 del Código Notarial.

Asimismo, el autor enumera los pasos que se realizan a nivel registral para la tramitación de un documento con aras a inscribirse y generar efectos sobre la propiedad de un bien inmueble. Así como describe el papel fundamental del Registro Público sobre la publicidad y la seguridad jurídica.

La función del Registro Público es dar publicidad y seguridad acerca de la constitución, modificación y extinción de derechos sobre propiedad inmueble. La Sala I ha dicho que el fin fundamental del Registro Público es la inscripción,

⁴⁴ Jiménez Bolaños, Jorge. “*Inseguridad Jurídica Registral*.” Revista de Ciencias Jurídicas. Universidad de Costa, No. 118. (2009).45 – 82.

seguridad y publicidad de los derechos reales. Una de las funciones más importantes del Registro Público es la de registrar aquellos documentos en los cuales se traspasen bienes inmuebles de un sujeto a otro o de un titular registral a otro, y con ello dar publicidad y seguridad registral a dichos documentos. Esta función debe cumplirla de la mejor forma, es decir eficiente y ágil y rápida pero sin perder el valor seguridad jurídica en las transacciones.

Posteriormente, el autor se refiere al tercero registral, pues según su análisis tiene íntima relación con el principio de publicidad registral, esto por cuanto una vez inscrito en el Registro Público un traspaso, afectará a los terceros que no han sido parte en el acto o contrato. El tercero registral no es lo mismo que el tercero civil.

El artículo 455 del Código Civil parte de la base de que todo aquel que adquiera un derecho real sobre un inmueble, debe presentar la escritura correspondiente para que se proceda a su registro. Existe un marcado interés para que la inscripción ocurra con prontitud; además, el legislador arbitra ciertas medidas en favor del adquirente, la primera es que el adquirente puede presentar su documento al Registro Público hasta tres meses después de haberse confeccionado, sin que tenga que preocuparse por cualquier anotación por crédito personal que haya recaído sobre el bien entre el momento en que se confeccionó la escritura de traspaso y la presentación del instrumento al Registro.

No obstante, si el adquirente desaprovecha del plazo recién señalado, y no presenta su escritura de traspaso dentro los tres meses de otorgada, pierde entonces la posibilidad de una inscripción sin trabas porque las anotaciones por crédito personal

cobran relevancia como lo que son; es decir, obstáculos a la disponibilidad del bien y no pueden ya ser obviadas de forma automática. Frente a esta última situación (la de que el adquirente –por alguna razón– no haya podido presentar su escritura dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento y se encuentre con que no se puede librarse de anotaciones por crédito personal practicadas sobre el bien), se regla una segunda medida protectora del adquirente, que consiste en otorgarle la posibilidad de hacer prevalecer su escritura por medio de un juicio ordinario contra los anotantes, dirigido a demostrar que su derecho es cierto y no simulado.

Es importante definir qué es tercero registral. Al respecto, son terceros aquellos que no son parte, que no se vinculan en el contrato. El requisito del tercero para quien se acoge a la protección del registro, significa que ha adquirido unos bienes o derechos que reclama otro sujeto con el cual no ha contratado; el tercero es en estos casos: (a) un adquirente de bienes inmuebles o derechos reales sobre ellos. (b) ajeno a unos actos o contratos que determinan, condiciona o excluyen la titularidad de su transferente.

El principio de inoponibilidad es aquel principio hipotecario en virtud del cual los títulos de dominio o de derechos reales no inscritos ni anotados en el registro, no afectan ni perjudican al tercero que inscribió su derecho en el Registro.

Características del tercero hipotecario:

- ✓ Tercero en general es decir no ser parte en una relación jurídica.
- ✓ Ser además parte en otra relación jurídica distinta de la obligación jurídica anterior.

- ✓ Conexión de las dos relaciones jurídicas.
- ✓ Que una de las dos relaciones jurídicas afecte a la otra.
- ✓ Que ha de ser un titular registral, pero no necesariamente un adquirente o subadquirente

Este autor es uno de los partidarios en llamar al fraude inmobiliario como fraude registral y lo describe como un fenómeno que consiste en la presentación e inscripción en el Registro Público de documentos que a pesar de llenar todas las formalidades legales y cumplir con las seguridades antes mencionadas, son instrumentos irregulares e ilegales, en virtud de que no fueron otorgados por el propietario original por cuanto fue suplantada su identidad. De esta manera una propiedad sale de las manos de su verdadero propietario hacia otra persona, mediante la comisión de un ilícito penal.

El fraude se realiza de diversas formas:

- ✓ Mediante la suplantación de la identidad del propietario utilizando como instrumento u herramientas para ello la falsificación de su firma.
- ✓ Falsificación de la cédula de identidad o identificación del propietario registral.
- ✓ Falsificación de testimonios de escrituras públicas que se presentan ante el Registro Público.
- ✓ Utilización de poderes especiales falsos.

- ✓ Utilización de boletas de seguridad y papel de seguridad que se le han extraviado a un notario.
- ✓ Imposición de hipotecas sobre el bien falsificando la firma o identificación del propietario.

Este problema ha generado no solo pérdidas millonarias en beneficios de aquellos quienes han urdido este tipo de fraudes, sino que ha ocasionado la saturación de los Tribunales de Justicia, merced a las denuncias de quienes han sido despojados de sus propiedades y que han debido accionar intentando con ello rescatar las mismas. Este problema se acrecienta aún más para el afectado cuando dependiendo en que la víctima accione en la vía civil o penal obtendrá un resultado diverso.

A pesar de toda la institucionalidad jurídica que tiene el Registro Público y su responsabilidad ante la sociedad, aún no han implementado medidas urgentes para resolver este problema. El Registro Público debe de inmediato crear nuevos mecanismos de seguridad registral, se proponen las siguientes sugerencias:

- i. Poner en práctica el uso de la firma digital o la huella digital encriptada del transmitente, insertada en el documento de traspaso.
- ii. La utilización de Internet para informar a los propietarios sobre los cambios registrales de su propiedad en su correo electrónico.
- iii. Promover un cambio en el sistema registral que nos rige para establecer la necesidad de expedición por parte del Registro Público y cuando el traspaso

se inscriba de un certificado de propiedad, el cual deberá el propietario presentarlo cuando quiera transmitir su bien a otra persona o quiera gravarlo.

Lo cierto de todo es la necesidad urgente e inmediata que tienen el Registro Público y sus jerarcas de crear mecanismos seguros que resuelvan el problema lo cual hasta ahora lo que tenemos es inseguridad jurídica registral.

Por otra parte, se hace referencia al artículo de revista *¿Quién puede responder civilmente ante el fraude inmobiliario?*, donde Jorge Jiménez Bolaños.⁴⁵ Este hace un análisis sobre cómo se da el fraude inmobiliario en nuestro país. Define como fraude inmobiliario, cuando se inscribe en el Registro Público un documento en virtud del cual se realiza una suplantación del verdadero propietario y en el cual se transfiera el bien de su propiedad a otro sujeto originando con ello, un despojo ilegal al amparo del Registro Público. Es un fenómeno que consiste en la presentación e inscripción en el Registro Público de documentos a pesar de llenar todas las formalidades legales y cumplir con las seguridades que instrumentos irregulares e ilegales, pues no fueron otorgados por el propietario original por cuanto fue suplantada su identidad. Muchas veces participa un notario y por ello también le ha llamado fraude notarial.

Al finalizar su ensayo, el autor enumera quiénes son los civilmente responsables en el fraude inmobiliario. Claramente, el suplantador de identidad, si es que se logra determinar a tiempo su participación en la comisión del fraude. El caso del notario

⁴⁵ Jiménez Bolaños, Jorge. *“Quién puede responder civilmente ante el fraude inmobiliario.”* Revista de Ciencias Jurídicas. Universidad de Costa, No 121. (2010). 67-105

va a depender del dolo o mala fe. Si el notario es engañado, no es responsabilidad objetiva de este, pero si actuó de mala fe responde por los daños.

Cuando hay un adquirente de buena fe, dependiendo del Tribunal que resuelva, ordenará la restitución del bien al propietario original (vía Penal) o le dará la razón al tercer adquirente de buena fe (vía civil, adquisición a non domino).

Por su parte, refiere que el Estado es quien deberá responder civilmente con base en la Ley General de la Administración Pública en los artículos 190 y concordantes sobre responsabilidad de la administración. Además, el autor relaciona lo anterior con la protección que brinda la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor (7472) esto porque en virtud de que el fraude inmobiliario se da porque el Registro Público no tiene los mecanismos idóneos que funcionen para proteger a los propietarios registrales. Textualmente indica el autor: *“si la ley obliga a las personas a inscribir los traspasos de bienes inmuebles en el Registro Público así como cualquier otro acto jurídico para efectos de que estos tengan eficacia ante terceros y que además el Estado recibe derechos de registro en virtud de dichos traspasos, creo que el ciudadano tiene todo el derecho de exigirle al Estado, como usuario del servicio público, RESPONSABILIDAD CIVIL, en caso de que su actividad u omisión en actuar produzca daños a las personas, concretamente si este daño es producido por el inmobiliario”*.

Finalmente, el artículo publicado por Federico Torrealba Navas, titulado como El Fraude Inmobiliario y otros Riesgos Transaccionales en el Derecho Costarricense⁴⁶; realiza una descripción de las consecuencias del fraude inmobiliario y sus modalidades, así como un repaso por la jurisprudencia de Sala Primera y Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia. Finalmente, para sustentar un panorama futuro basándose en los costos transaccionales actuales y las características de un sistema económicamente eficaz.

El fraude se lleva a cabo a partir de la inscripción del documento que crea una falsa publicidad registral. El estafador o su testaferro (el *non domino*) figuran como aparentes propietarios del derecho real o bien como los representantes legítimos del *verus domino*. 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.

La interpretación de la Sala Primera de la Corte, se basa en la aplicación literal del artículo 456 del Código Civil (y normas de publicidad registral) y la seguridad del tráfico jurídico, lo cual favorece al adquirente a *non domino* (buena fe).

Por otro lado, la interpretación de la Tercera de la Corte busca la aplicación del artículo 468 del Código Procesal Penal e invocar los efectos de la declaratoria de

⁴⁶ Torrealba Navas, Federico. El Fraude Inmobiliario y otros Riesgos Transaccionales en el Derecho Costarricense. Revista de Ciencias Económicas 25, no. 1 (marzo 1, 2007).

falsedad documental que favorece al *verus domino* para recuperar el bien que le fue sustraído.

A pesar de que este conflicto jurisprudencial lleva años en boga, la Sala Constitucional no se ha resuelto el desacuerdo jurisprudencial.

El Derecho romano se inclinaba a favor del *verus domino*. Se concedía el derecho de reivindicar lo propio y se aplica el principio de que no es posible transferir más o mejor derecho que el que se tiene.

El derecho estadounidense protege al *verus domino*, lo cual incentiva a los potenciales adquirentes a protegerse mediante una debida investigación del título del oferente (*due diligence*) y la toma de seguros de título (*title insurance*)

El derecho civilista reconoce la validez de principio del *nemo plus iuris*, pero reconoce importantes territorios de excepción, bajo la teoría de la apariencia.

El autor remite al principio general de "*Nemo plus iuris*". Para que una enajenación sea válida, el *tradens* debe ostentar legitimación respecto de la cosa, que proviene de la propiedad sobre el bien, la titularidad sobre el derecho o la debida representación, es decir, el *tradens* debe ser: el dueño de la cosa corporal, el titular del derecho o su legítimo representante. Se basa en principios romanos: nadie puede transmitir a otro mejor derecho que el que personalmente tiene y nada da quien nada tiene.

El autor refiere que la legislación en Costa Rica dispone lo siguiente sobre la transmisión sobre las cosas ajenas:

- ✓ Venta civil de cosa ajena: es absolutamente nula y se subsana si el verdadero propietario ratifica la enajenación o si el vendedor llega a ser ulteriormente propietario de la cosa vendida (artículos 1061 y 1063 del Código Civil), es decir, mediante adquisición subsecuente del bien.
- ✓ Compraventa mercantil de cosa ajena: es válida si el comprador ignora tal circunstancia.
- ✓ Promesa de venta mercantil de cosa ajena: es válida y el promitente queda obligado a adquirirla y entregarla al comprador.

La compraventa de cosa ajena no es una licencia para disponer de lo ajeno, ya que se negaría la esencia misma del derecho propiedad. En principio, el propietario puede reivindicar su bien, por el efecto de oponibilidad *erga omnes* del derecho real. Sin embargo, hay casos en los cuales la acción reivindicatoria resulta ineficaz (consolidado el derecho del subadquirente de buena fe).

Hay casos de excepción del *nemo plus iuris*, en los que un no-propietario (*non domino*) traspasa a un tercero (adquirente a *non domino*) un derecho que no le pertenece; un derecho que pertenece en realidad a otro sujeto, el verdadero propietario (*verus domino*), a quien se niega el atributo de la restitución y la acción reivindicatoria.

Disposiciones que favorecen al adquirente a *non domino*:

- ✓ Compraventa de bienes muebles: cuando adquiere de buena fe en un establecimiento abierto al público cosas del giro normal, no puede ser privado de ellas.
- ✓ Títulos valores (artículo 669 bis del Código de Comercio): si lo adquiere por justo título y de buena fe y de acuerdo con las normas de circulación. Se presume el justo título y la buena fe en toda compraventa de títulos valores realizada por medio de una bolsa de comercio legalmente autorizada, en lo cual será suficiente prueba la certificación emitida por la bolsa.
- ✓ Derechos reales inscritos (artículo 456 del Código Civil): los actos o contratos que se ejecuten por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título no inscrito o de causas implícitas o de causas que, aunque explícitas no consten en el Registro.

Un estudio sistemático de nuestro ordenamiento permite concluir que nuestro sistema de publicidad (Registro) no ha brindado al *accipiens* una garantía absoluta frente a las vicisitudes jurídicas externas al Registro.

Según el autor existen situaciones que podrían ser indetectables mediante un estudio de Registro, que podrían perjudicar el derecho real adquirido al amparo de la publicidad registral. Algunos de esos riesgos son:

a) Riesgo de usucapión:

La adquisición del derecho de propiedad por vía de usucapión o prescripción adquisitiva ocurre *ipso iure*, sin necesidad de declaratoria judicial ni de inscripción registral. El derecho del propietario registral deja de existir, pero el título permanece inscrito. Por consiguiente, quienquiera que derive un derecho real del propietario registral de un bien usucapido por otro, en realidad no adquiere nada. La usucapión (artículos 853 y siguientes del Código Civil) es oponible no solo al propietario registral del mismo fundo, sino también a sus causahabientes a título universal o particular. La seguridad jurídica del tráfico se inclina ante el valor subyacente a la figura de la usucapión, que es la seguridad jurídica individual del usucapiente y la justicia atributiva a favor del poseedor. No basta con hacer un simple estudio de registro, se debe tener mínima diligencia para evitar errores inexcusables y daños atribuibles a su propia culpa, debe realizar una investigación de campo. El propietario registral del bien usucapido por otro pierde su propiedad sin contraprestación alguna.

b) Riesgo de insuficiencia de medida y otras inexactitudes del plano y del título:

Uno de los defectos del sistema inmobiliario costarricense es la falta de concordancia entre el Registro Público, el Catastro Nacional y la realidad física. Como consecuencia de lo anterior, existe el riesgo de que lo adquirido “conforme al

Registro” no coincida con la realidad. El adquirente puede exigirle a su transmitente –plazo de un año a partir del otorgamiento del contrato traslativo-- el restablecimiento del equilibrio entre precio y medida (*actio quanti minoris*, artículos 1075 a 1080).

c) Riesgo de duplicación y traslape de títulos: puede que el título sea, en realidad, repetido o traslapado. Nuestra jurisprudencia, en aplicación del principio rey de la publicidad primero en tiempo, primero en derecho, consideraba que el título más antiguo, o sea, el inscrito primero en tiempo, prevalecía sobre el título más joven. La segunda inscripción debía haber encontrado “cerrado el Registro”. La jurisprudencia dominante no favorece al título más antiguo, sino al título del poseedor. Para evitarlo, se puede tomar una póliza de seguros contra el riesgo de evicción o realizar un estudio minucioso *in situ* y en Catastro para descartar la presencia de indicios de una posesión adversa; pero en el estado actual de cosas, no hay mecanismo con seguridad confiable en su totalidad para descartar el riesgo de repetición o traslape de títulos y planos.

d) Riesgo de demanialidad (o de propiedad estatal): Los bienes demaniales están “fuera del comercio” (artículo 262 del Código Civil), no son susceptibles de apropiación privada ni de prescripción adquisitiva (inalienable e imprescriptible). La publicidad registral no tutela al adquirente de un bien demanial.

e) Riesgo de propiedad agraria adversa. La noción de propiedad agraria era una propiedad posesiva: el ejercicio efectivo de los atributos del dominio consistente en la cría de animales y el cultivo de vegetales, en esa época la Sala Primera desdobló

dos conceptos: titularidad y propiedad, una persona podía ser la titular o propietaria registral de una finca, pero otro sujeto podía ser el propietario agrario del fundo. Durante esa época de auge del Derecho Agrario, los conflictos entre el titular y el dueño agrario normalmente se dirimían a favor de este, la propiedad agraria vencía a la publicidad registral.

f) Riesgo de limitaciones urbanísticas y ecológicas extrarregistrales: los bienes inmuebles pueden estar sujetos a importantes limitaciones imperceptibles mediante un simple estudio de registro, provenientes de leyes y reglamentos urbanísticos y ecológicos.

g) Riesgo de obligaciones reales por accesión común: la accesión es un modo de adquisición del dominio sobre lo edificado o sembrado por otro en el fundo propio (art. 505 y siguientes del Código Civil). El accedente puede hacer suyo el edificio o plantación mediante el reembolso del valor de los materiales y la mano de obra. El estudio de Registro no indica si existen derechos de terceros propietarios de edificaciones. El que ha edificado en suelo ajeno no pierde su derecho por la enajenación del fundo (información imposible de discernir mediante un estudio de Registro).

h) Riesgo de accesión invertida: consiste en el derecho de quien edifica en suelo ajeno para adueñarse del terreno, previo pago de una compensación económica (no está regulado, pero la jurisprudencia le ha otorgado carta de ciudadanía). Desde el punto de vista del tercero adquirente del fundo, su derecho real puede verse

limitado o suprimido en caso de que el accedente ejerza su derecho a la accesión invertida.

i) Riesgo de donación recalificada: los bienes donados responden por las obligaciones que el donador tenía al tiempo de la donación (artículo 1402 del Código Civil). Este privilegio prevalece incluso sobre el derecho real de los acreedores hipotecarios del donatario. Este riesgo normalmente es detectable mediante un estudio de registro, cuando la *causa donandi* es explícita, pero en la práctica forense, se otorgan compraventas por precios irrisorios y ello suele ser para defraudar al fisco o para ocultar la causa traslativa gratuita. En esta última hipótesis, los jueces se reservan siempre la potestad soberana de recalificar como donación el negocio, por lo que, el derecho real hipotecario del acreedor del donatario quedaría expuesto a la acción pauliana de actos gratuitos que, en aplicación del derecho estatuido por el artículo 1402 del Código Civil, puede incoar el acreedor del donador.

j) Riesgo de acciones paulianas: el acreedor del *tradens* puede lograr la declaratoria de inoponibilidad o ineficacia relativa de los actos de disposición de su deudor, si demuestra que los bienes que éste conservó resultan insuficientes para honrar la deuda (*eventus damni*) y cuando son actos de disposición a título oneroso —que el deudor-*tradens* y el *accipiens* tenían conocimiento del daño que dicho acto causaría al acreedor (*concilium fraudis*). Dicho remedio contra el fraude de acreedores se denomina acción pauliana o revocatoria (artículos 848 y 1402 del Código Civil).

k) Riesgos de obligaciones reales por mejoras y retención posesoria: concede ciertos derechos al poseedor condenado a restituir un bien inmueble, si es de buena fe, tiene derecho a que se le indemnicen las mejoras útiles y necesarias, hasta que se le paguen tiene derecho a retener el bien en su poder (artículo 328 del Código Civil). Si es de mala fe, tiene derecho a que se le indemnicen las mejoras útiles y necesarias, pero no el derecho de retención (artículo 330 del Código Civil). Tales derechos pueden ser ejercidos contra el propietario del bien y contra sus sucesores a título individual o particular, por lo que son obligaciones reales extrarregistrales.

l) Riesgo de arrendamientos: el contrato de arrendamiento de inmuebles no requiere la inscripción, ni para su validez ni para su oponibilidad a terceros. En caso de negocios jurídicos traslativos de dominio, el contrato de arrendamiento mantiene su plena vigencia y el nuevo dominus ocupa la posición contractual del arrendante original (artículo 75 de la Ley 7527). En el supuesto de traspaso forzoso por ejecución de una obligación hipotecaria preexistente al contrato, el arrendamiento subsiste por tres años, cuando sea posterior a la fecha cierta del contrato, el arrendamiento subsiste plenamente. Desde el ángulo visual del adquirente potencial, la existencia eventual de arrendamientos constituye una situación jurídica extrarregistral que afecta el usufructo del objeto del contrato de adquisición.

m) Riesgo de falsedad en los antecedentes de dominio: la falsedad del antecedente puede implicar la supresión de todos los actos y derechos derivados del *non domino*, en civil aplica la tesis inversa, pero es un error, porque el artículo 456 del código

civil no libra al tercero de buena fe de las vicisitudes provenientes del universo jurídico extrarregistral.

El autor abre una interrogante y expone por qué debe protegerse al *verus domino* en la hipótesis de falsedad. La seguridad del tráfico jurídico es el valor primario de la adquisición a *non domino*. Conviene, en este punto, hacer una distinción fundamental. Hay situaciones de disociación entre la información sometida a publicidad registral y la realidad jurídica:

- 1) Voluntarias: el *verus domino* decide, por acción u omisión, que otro sujeto figure en el registro como propietario registral del bien para evitar la persecución de acreedores; para sacar los bienes de su patrimonio a los fines de frustrar el derecho a gananciales de su cónyuge; o por simple inercia (retraso en la inscripción). Es el *verus domino* quien, con su acción u omisión, ha creado o consentido el riesgo de que un potencial adquirente a *non domino* derive un derecho sobre el bien bajo la equívoca representación de que el propietario registral es el dueño sustancial de la cosa.
- 2) Involuntarias: es el caso de la inscripción de documentos falsos, en estos casos, el *verus domino* ni siquiera se percata de la presentación del falso documento en que se usurpa su identidad y su consentimiento en el acto de disposición de su patrimonio. El *verus domino* que previamente ha inscrito su derecho reposa sobre la convicción de que, sin su consentimiento, el *status quo* registral ha de permanecer inmutable (no

tiene el deber jurídico de revisar a diario que su titularidad registral permanezca intacta).

La tesis del autor es que se debe dar un tratamiento distinto a las hipótesis de disociación involuntaria, del que se da a los supuestos de disociación voluntaria, donde quien crea un riesgo debe asumir las consecuencias de su materialización, en estos casos, favorecer al adquirente a *non domino* crea un incentivo coherente a la debida inscripción de los derechos. En la disociación involuntaria el *verus domino* no crea ningún riesgo y en teoría, la inscripción de un derecho real cierra el Registro a la inscripción posterior de cualquier derecho adverso, claro está, salvados los casos de actos consentidos o de legítimos actos de embargo y de remate originados en deudas o garantías consentidas por el *verus domino*. El riesgo de fraude es imprevisible e inevitable.

Se debe destacar que el autor menciona dos modelos contrapuestos de sistemas de registro de propiedad: el Sistema Torrens y el Sistema estadounidense de Seguros del Título.

- i. Torrens: publicidad registral normativa con protección al tercero de buena fe y un fondo público de indemnización de daños
- ii. Sistemas de registro público informativo: carecen de protección al tercero de buena fe y donde los adquirentes potenciales se protegen mediante la toma de seguros de título (*title insurance*).

Ambos parten de la idea de que los siniestros (aparición de derechos preferentes contrapuestos) no han de ser absorbidos integralmente por el damnificado, sino que son trasladados a una colectividad.

El autor critica al sistema costarricense que les ha creado a los usuarios la falsa idea de seguridad transaccional al amparo de la publicidad registral, entonces los usuarios, realizan sus negocios sin tomar precauciones ni seguros de título. Asimismo, el Estado les ha prometido a los derechohabientes la oponibilidad *erga omnes* de sus derechos inscritos, lo que no es siempre cierto. Los propietarios actuales carecen de verdadera seguridad estática (estafadores) y los propietarios potenciales carecen de verdadera seguridad dinámica (riesgos transaccionales).

Capítulo II: Mecanismos Legislativos y tecnológicos vigentes en Costa Rica

1. Ley para el Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria

Esta es una normativa que se emitió en razón del incremento del tráfico inmobiliario registral en Costa Rica, tomando como motivo de dicho aumento los cambios en la dinámica económica de la sociedad tendiente siempre a la producción de riqueza, todo lo cual tiene que ver con acceso al crédito, a la vivienda y a las oportunidades de inversión.

El contexto que se plantea dentro de la exposición de motivos de esta ley, conduce a fijarse en una serie de aristas en la determinación del sujeto a proteger; se entra a analizar la existencia de dos protecciones fundamentales e inseparables de la publicidad registral de acuerdo con el sistema, determinado desde la Ley Hipotecaria Costarricense de 1865, incorporado al Título VII del Código Civil de 1888, sobre las regulaciones del Registro Público, las cuales son:

- Protección estática, es aquella prevista en pro del propietario inscrito frente a cualquiera que pretenda tener un mejor derecho de propiedad sobre un inmueble inscrito en el Registro (seguridad del derecho), lo cual también es llamado principio de inoponibilidad registral, tal y como se estipula en el artículo 452 del Código Civil, dentro del cual se establece que *“Pueden constituirse derechos reales por quien tenga*

*inscrito su derecho en el Registro o por quien lo adquiriera en el mismo instrumento de su constitución.*⁴⁷

- Protección dinámica la cual a diferencia de la anterior protege al adquirente en contra de toda situación que no logre ser constatada con la publicidad de los asientos registrales, concluyendo así que estaríamos hablando de información que del todo es desconocida por los terceros que se apegan a la publicidad registral, misma que se encuentra abarcada dentro del principio de fe pública registral, encontrando su fundamento jurídico en el artículo 456 del Código Civil que expresa lo siguiente:

*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 invalidará 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.*⁴⁸

Además abarca la figura del tercero registral protegido como *“Todo aquel que haya constituido, modificado o adquirido un derecho real inscribible, con atención al contenido de la publicidad registral. Que hubiera contratado con quien presume*

⁴⁷Código Civil, artículo 452.

⁴⁸ Código Civil, artículo 456.

propietario -por aparecer en el Registro como titular inscrito-, a título oneroso, de buena fe y que haya solicitado la protección de tal derecho, por medio de la presentación formal al Registro, del documento auténtico, para su debida inscripción.”⁴⁹

Se trata entonces de una ley que de manera novedosa en cuanto a su mecanismo de acción promueve la cancelación de asientos cuando de por medio no hay una prueba objetiva de la existencia de un tercero de buena fe. En ese sentido, es una ley que no debilita el sistema de seguridad jurídica preventiva, según el cual el adquirente de buena fe está confiado o protegido por la fortaleza de la publicidad registral que ofrece el Registro Nacional en Costa Rica, pero al contar con criterios de valoración objetivos se puede accionar consecuentemente.

Ahora bien, afirma que no son terceros de buena fe quienes conocen objetivamente de las circunstancias que condicionan o perjudican de cualquier forma la adquisición de la propiedad, porque pese al conocimiento de la información inexacta, asumen el riesgo y continúan con la transacción, ya sea porque su actuación no haya sido asesorada por un debido notario, bajo un principio de consentimiento informado o, porque actúen dolosamente a sabiendas de la inexactitud de la información buscando un beneficio para sí de manera ilegal, con la intención de estafar la publicidad registral.

⁴⁹ Expediente N° 20058. Ley N° 9602. Departamento de Archivo, Investigación y Trámite. Asamblea Legislativa de Costa Rica (2018). 6.

Es un tercero registral protegido:

- Si acudiendo a la publicidad registral no es posible determinar o derivarse alguna inexactitud en la realidad registral o en la realidad extrarregistral que lo pusiera sobre aviso.

Así también establece explícitamente que si al momento del acceso a la publicidad registral, se puede contar con información que genere una alerta de inexactitud, ese tercero no será un tercero registral protegido en su adquisición, sino a lo sumo, un tercero civil el cual deberá acudir a la vía judicial para que le sea reconocido y declarado su mejor derecho cuyo eventual mejor derecho de adquirir, en busca de dar protección en cumplimiento al principio de tutela jurisdiccional de asientos.

Indica que en el ordenamiento jurídico costarricense en el tráfico inmobiliario tiene como objetivo principal generar seguridad con el debido respaldo de los efectos jurídicos que el mismo sistema otorga a las transacciones, en donde se respalda, garantiza y alienta esa dinámica de mercado productor de riqueza y desarrollo.

Explica la dinámica normal de transacción:

En una etapa normal, sin existencia de conflicto, el notario público autoriza la documentación que provocará una transformación en el asiento registral y la función registral proporciona la información necesaria para que en la sede notarial se produzca una decisión de consumo bajo los parámetros de un consentimiento debidamente informado.

El fraude consiste entonces en la distorsión de esa dinámica, en cualquiera de sus fases y dado que los procedimientos de transmisión de inmuebles se sustentan esencialmente en documentos; los *modus operandi* insisten en dar apariencia de validez y eficacia a los diferentes medios o soportes notariales en los cuales se hace constar la manifestación de voluntad de las partes.

Ahora bien, como una segunda sección a desarrollar dentro de justificación de la creación de esta nueva legislación se incluye la pregunta “Qué es lo que se quiere proteger”.

Este es un apartado en el cual se señala que en un sistema de Seguridad Jurídico Preventiva lo que se busca es garantizar la seguridad del tráfico de bienes inmuebles. Por ello, la cancelación de asientos en sede registral se incorpora como una herramienta contundente contra el fraude notarial que se genera insertando datos falsos dentro de los testimonios y que son posteriormente inscritos ante la imposibilidad formal y objetiva del marco de calificación en el que actúa el registrador, de impedir el acceso de esos datos a la publicidad registral.

La propuesta tiene 3 fundamentos básicos para su ejecución:

- I. Mantener incólume el marco de calificación en el que se desenvuelve el registrador.
- II. Incorporar un procedimiento de cancelación de asientos provisionales y definitivos ante la existencia de elementos objetivos, verificables exclusivamente ante la competencia de la Dirección o Subdirecciones del Registro Inmobiliario.

III. La cancelación no procederá frente a derechos de terceros registrales protegidos conforme a la publicidad registral.

Asimismo, dentro de la exposición de motivos de esta ley, como tercer punto de análisis se aborda la temática del cómo proteger ante situaciones de riesgo de fraude inmobiliario, en la cual contempla la figura de inmediatez que tiene el notario con las partes contratantes, además conoce la voluntad de las mismas y los asesora para al final plasmar esas voluntades en un instrumento público que produzca efectos jurídicos; por lo cual es en ese acto que se desencadena en la esfera extrarregistral y donde descansa la estricta veracidad exployada en los instrumentos públicos.

Por otro lado, indican que el registrador, cuando califica un testimonio de escritura notarial, no cuenta con esa inmediatez de las partes, sino solamente cuentan con el contenido del documento, por ende, actúa condicionado por los medios a su disposición, los cuales que en este caso corresponden al documento emitido por un notario público investido de fe pública y la información respaldada por los asientos registrales. Asimismo, manifiestan que la función de esta parte del proceso es confrontar ambas informaciones a su alcance para poder verificar la viabilidad jurídica de ese documento proveniente de un negocio jurídico de partes externas o fuera de su alcance y finalmente determinar si es válido realizar una modificación a las condiciones actuales del asiento registral.

Concluye así que el registrador no debe fiscalizar la función notarial, ya que es competencia de la Dirección Nacional de Notariado según el artículo 23 del Código

Notarial, sino solo un control de legalidad sobre el contenido del documento, artículo que en lo conducente indica:

Artículo 23.- Las funciones de administración, organización y fiscalización que debe llevar a cabo la Dirección Nacional de Notariado estarán a cargo de un director ejecutivo. (...)

Las atribuciones del director ejecutivo serán las siguientes:

g) Realizar inspecciones en las oficinas de los notarios públicos, a efecto de fiscalizar que tengan oficina abierta al público y cumplan la ley, las disposiciones, las directrices y los lineamientos de acatamiento obligatorio. Durante las inspecciones, que deberán realizarse con aviso previo, la Dirección está facultada para requerir los documentos y las informaciones necesarios para el adecuado cumplimiento de sus atribuciones fiscalizadoras.⁵⁰

Así, el registrador solamente debe valorar si el documento se inscribe por estar acorde con la legalidad dentro de la competencia que permite el marco de calificación, si niega o cancela el asiento de presentación por adolecer de faltas insubsanables o si suspende la inscripción por adolecer de defectos subsanables.

⁵⁰ Código Notarial, artículo 23.

Aseguran que alterar ese marco de calificación deviene en las siguientes consecuencias negativas:

~ Atenta con la celeridad de la inscripción sin que dicho control sea efectivo, para lo cual hay que tener muy presente que la rapidez en la inscripción es un principio operativo del Registro Nacional según la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, además con el dinamismo en el tráfico económico y producción de la riqueza.

~ Nos enfrentaríamos a la posibilidad de que se pretenda verificar situaciones de la realidad extrarregistral, que por las funciones y limitaciones del registrador no son apreciables, por ejemplo:

~ Cuando se alega que no se firmó el documento matriz

~ Cuando se afirma que la forma plasmada en una matriz no es la misma que la que porta en su cédula de identidad

~ Cuando se pretende demostrar ante un registrador que a la fecha de otorgamiento de la matriz no se encontraba en el país

Dichas situaciones solamente pueden ser analizadas por un juez, y no en una sede administrativa registral, que no puede cuestionar el contenido del documento urgido con la fe pública registral.

La ley *“...plantea la verificación en sede registral de elementos objetivos que determinen la nulidad formal de un documento notarial, **no para cancelar el derecho real contenido en el instrumento** (lo cual es de exclusiva competencia*

judicial), sino para dar una respuesta en términos de seguridad jurídica del tráfico de bienes inmuebles, a las siguientes situaciones derivadas de la presentación del documento fraudulento al diario del Registro:

a) *Para la **cancelación del asiento de presentación al diario** en caso de anotación provisional del documento.*

b) *Para la **cancelación del asiento**, cuando a pesar de que el documento lograra la inscripción definitiva -por haber cumplido con todos los requisitos de fondo y forma apreciables dentro del marco de calificación registral al cual se restringe la función del registrador- se determine en sede administrativa registral la existencia de un **elemento objetivo de fraude** en el documento que originó ese asiento definitivo; siempre y cuando, **no exista un tercero registral protegido** por los efectos de la publicidad registral.”⁵¹*

Además indica que lo pretendido por la ley es separar y excluir del marco de calificación del registrador, el conocimiento, verificación y determinación de tal elemento objetivo de fraude, para que finalmente sea de conocimiento de la Dirección del Registro Inmobiliario, quien será la que ordene la cancelación respectiva. También se prevé que la resolución de carácter definitiva tenga segunda instancia ante el Tribunal Registral Administrativo.

⁵¹ Expediente N° 20058. Ley N° 9602. Departamento de Archivo, Investigación y Trámite. Asamblea Legislativa de Costa Rica (2018). 18-19.

Por último, describen en orden cronológico las medidas que ha tomado el Registro Nacional frente al fraude documental notarial:

- El Voto 376-2006 de las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006 del Tribunal Registral Administrativo, determinó que el Registro Nacional debía otorgar una respuesta administrativa al fraude notarial, por medio de la anotación de una medida cautelar que permitiera a los usuarios estafados un espacio de tiempo para hacer efectiva la tutela judicial de sus intereses, por medio de una anotación preventiva que sea ordenada por un Juez de la República en el Registro Nacional.
- En atención al voto supra citado, la Dirección General del Registro Nacional emitió la Directriz DGRN-831-2007 de 13 de julio de 2007, en la cual se estipulaba, vía procedimiento de gestión administrativa, el conocimiento de los fraudes notariales, que aunque se trataran de inexactitudes extrarregistrales, en principio daba una respuesta administrativa.
- Y por último, se emite el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, el cual plantea una novedosa manera de actuar por parte de Registro ante los errores con respecto al fraude, en vista de las confusiones generadas con anterioridad con respecto al uso de la Gestión Administrativa como proceso para dar respuesta al fraude, con ocasión a la creación del Registro Inmobiliario.

Señalan como importante que todo el tratamiento de para sanear los asientos regulado en el Reglamento citado, tiene como punto focal la incorporación del concepto de inexactitud registral, a partir del cual como un concepto superior, permite la delimitación de competencias, funciones y responsabilidades de los

diferentes partícipes del tráfico de la riqueza inmobiliaria, y finalmente los medios y procedimientos que dan base y fundamento al saneamiento de los asientos que contengan distorsiones entre la realidad registrada y la realidad física extrarregistral. Todo lo anterior en garantía de la Seguridad Jurídica que debe derivar de la información contenida en los asientos registrales, contemplado en el artículo 1 de la Ley Sobre Inscripción de documentos en el Registro Público.

Las notas de prevención por inexactitud extrarregistral, medida introducida en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, surge como una respuesta administrativa al flagelo del fraude extrarregistral, procedimiento que de forma atípica incorpora a la valoración de la sede registral elementos objetivos extrarregistrales, que permiten cuestionar la fe pública notarial en sede administrativa, no para una declaratoria definitiva de su impugnación, sino para advertir o cautelar el asiento registral, en espera de una valoración judicial.

Según el artículo 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, dicha nota de prevención es una medida cautelar que se adopta ante la presencia de una inexactitud causada por un fraude de origen extrarregistral en los asientos registrales para efectos exclusivamente de mera publicidad noticia (no se impide el tráfico del bien inmueble).

Con la ley se pretende ser aún más eficaz en los casos en los cuales no existan derechos de terceros registrales protegidos de por medio, para limpiar la publicidad registral de situaciones que, verificables objetivamente en sede administrativa, se cancelen sin distorsionar el tráfico de bienes dejando a la sede judicial la verificación

final respecto a la nulidad de los derechos y acciones que eventualmente se derive del contenido de los documentos espurios. Adicionalmente, a partir de esa prueba objetiva que posibilita a la sede administrativa intervenir, se le estará dando carácter de inmovilización del asiento registral al que se le imponga, mediante una nota denominada “bloqueo registral”.

Y es así como finalmente se logra promulgar una ley que cumpla con lo establecido en la exposición de motivos, la cual está conformada por siete artículos; estos contemplan la finalidad de la ley, la cual pretende delimitar las funciones y competencias del Registro Inmobiliario en materia de cancelación de asientos; así como una lista de definiciones para la correcta puesta en práctica de sus numerales; su ámbito de aplicación, los límites y los lineamientos para la cancelación de asientos de presentación o de inscripción, y finalmente las consecuencias derivadas de una matricidad inexistente a nivel registral.

2. Reglamento a la Ley para el Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria

El reglamento promulgado como complemento para el desarrollo de la Ley 9602, establece los casos, procedimientos y requisitos para la cancelación de asientos registrales provisionales o definitivos en los casos previstos dentro del Registro Inmobiliario, todo con la finalidad de poner en práctica las medidas contempladas en la ley y siempre con el objetivo de combatir las amenazas de las que adolecen la seguridad registral y por consiguiente, la propiedad por el proceder inadecuado

de quienes están llamados a velar por la seguridad jurídica preventiva en su etapa más preliminar, el notario.

En el Reglamento a la Ley para el Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria, además se delimita la competencia de la Dirección o la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario para efectuar las cancelaciones de asientos irregulares, así como las causales para este accionar.

Es así como también en el reglamento se establecen los supuestos por medio de los cuales se van a determinar los asientos objeto de cancelación y el debido procedimiento que se debe llevar a cabo para la cancelación del respectivo asiento en los casos en que se esté frente a una escritura sin matricidad, por la inexactitud de fondo entre esta y el documento presentado a la corriente registral, o por contener una rogación basada en un poder especial que no consta en una escritura matriz.

Asimismo, se establecen los requisitos formales y materiales que se deben cumplir por parte de las partes legitimadas, para lo cual la misma norma indica quiénes son las personas legalizadas para acudir al proceso, así como los aspectos que se derivan de la resolución que ordene la cancelación de un asiento registral.

3. Instrumentos tecnológicos que coadyuvan al fortalecimiento de la seguridad en el tráfico inmobiliario

3.1. Mecanismos implementados por el Tribunal Supremo de Elecciones para la identificación ciudadana

3.1.1. El origen histórico de la cédula de identidad en Costa Rica

Es de relevancia para esta investigación hacer un recuento de las funciones del Tribunal Supremo de Elecciones y el papel trascendental que ha tenido a lo largo de los años al estar supeditado bajo su cargo el Registro Civil.

Según la Constitución Política, desde 1949, son funciones del Tribunal Supremo de Elecciones llevar el Registro Central del Estado Civil y formar las listas de electores, así como expedir las cédulas de identidad, pero como a continuación se describirá, tomó un largo periodo para que institucionalmente se concentraran las funciones en bajo este mismo órgano.

El documento de identidad no siempre ha sido como se le conoce al día de hoy, ha tenido un proceso de adaptación, incorporación de mayores datos y mecanismos de seguridad como documento oficial. A nivel histórico, es de interés hacer un recuento de la evolución del documento de identidad y explicar de una mejor forma el interés estatal de adaptar nuevas formas de identificación ciudadana.

La Constitución de la República Federal de Centroamérica del 22 de noviembre de 1824, a la que el país se adscribió como parte del proceso de reestructuración política tras su independencia en 1821, reconoció como ciudadanos, y por ende tienen derecho a ser reconocidas para procesos electorales, a todos los habitantes

de la República naturales del país o naturalizados en él, que fueran casados o mayores de dieciocho, siempre que ejerzan alguna profesión útil o tengan medios conocidos de subsistencia. En esa época, el país emitía identificación a los ciudadanos que para efectos electorales eran elegidos para emitir su voto, el cual era indirecto y se generaba por medio de las Juntas Populares, Juntas de Distrito y Juntas de Departamento.

En 1913, con la promulgación de la Ley de Elecciones, se instauró el voto directo y el gobierno se vio en la necesidad de dotar de identificación a todos los ciudadanos costarricenses con calidades para ejercer su voto.

Fue hasta la reforma a la Ley de Elecciones en el año 1925 con la Ley de Elecciones, en donde se ordena la emisión de la cédula para identificar a la persona al momento de emitir el voto, la cual era entregada por el Registro Cívico. No obstante, en el año 1932 se emitieron algunas disposiciones normativas que darían al documento de identidad una finalidad tributaria y por ende sería Tributación Directa quien procedería a la confección del documento de identidad.

Como gran inconveniente, ese documento no tenía fotografía de su portador, solamente tenía el nombre de la persona, por lo cual y para efectos electorales, era difícil corroborar que el documento le pertenecía a quien la mostraba. Por ello, en 1946 al promulgarse el Código Electoral, se le otorga como atribución exclusiva al Registro Electoral confeccionar y entregar las cédulas de identidad. Al documento, se incorporan datos como la fecha y el lugar de nacimiento, profesión u oficio,

nombre y apellidos de los padres y domicilio, con el fin de brindar seguridad registral al documento de identidad.

Sin embargo, aún en 1952 no tenía carácter de obligatoriedad la presentación de la cédula en asuntos administrativos, penales, de policía y de trabajo, se limitaba su uso solo para efectos electorales.

Finalmente, el constituyente de 1949 creó el Tribunal Supremo de Elecciones con rango e independencia de los demás Poderes del Estado, como responsable de la organización dirección y vigilancia de todos los actos relativos al sufragio, así como pasó a ser exclusiva dependencia suya el Registro Civil.

La Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Elecciones y del Registro Civil, promulgada en 1965, establece como obligación de todo costarricense mayor de dieciocho años adquirir su cédula de identidad. Así las cosas, de los numerales 93, 94 y 95 se extrae que la cédula de identidad, cuyo plazo de vigencia es por diez años, es el documento idóneo para identificar plenamente a su portador y que su presentación es obligatoria para poder realizar cualquier diligencia u operación en que sea del caso justificar la identidad personal.

Desde el 26 de agosto de 1998 se implementó el nuevo Sistema de Cédula de Identidad (SICI), que consiste en la confección de documentos de identidad con mayores mecanismos de seguridad, como por ejemplo que, en el frente y anverso tiene la fotografía digital incorporada a la tarjeta, la firma del ciudadano, número, nombre y apellidos e incluso la observación de conocido como; además, tiene la

foto disminuida en la esquina inferior izquierda, la bandera de Costa Rica reducida en la esquina superior izquierda, más el escudo de Costa Rica, en impresión dorada.

Así, a lo largo de los años, se han venido incorporando modificaciones al documento para hacerlo mucho más seguro para evitar la suplantación de identidad, como las que se han incorporado mediante Decreto 7-2008 publicado el 14 de noviembre de 2008 y el último mediante Decreto No. 9-2016, publicado en el Alcance No. 144 de La Gaceta 156.

3.1.2. Sobre los mecanismos de identificación biométrica

Los mecanismos de identificación biométrica son los que se basan en la medición de las características corporales o de comportamiento de las personas, lo cual los vuelve una forma más precisa de identificación de los individuos. Dada la gran dificultad de burlar estos mecanismos, cada vez son más utilizados por los gobiernos, los organismos de seguridad o investigación de delitos, las empresas de seguridad privada, la banca y la empresa privada.

Los sistemas biométricos son mecanismos de identificación y verificación basados en las características biológicas, morfológicas, anatómicas o rasgos de comportamiento de las personas, los cuales tienen un carácter intransferible e irrepetible, pues es información natural y casi exclusiva de cada persona⁵².

⁵² Gómez Córdoba, Ana Isabel y Remolina Angarita, Nelson. "Los sistemas de identificación biométrica y la información biométrica desde la perspectiva de la protección de datos personales" Universidad de los Andes, Colombia. (2011).225.

Todo sistema biométrico se compone de 3 elementos 1) sensor: es el dispositivo que captura los rasgos o características biométricas, las que luego son convertidas en datos de computadora; 2) repositorio: es la base de datos donde se almacenan las plantillas biométricas inscritas para su comparación; y 3) algoritmos: son utilizados para la extracción de ciertas características de los datos biométricos y su comparación.⁵³

A continuación, se describirán los sistemas de identificación biométrica basados en características físicas y de comportamiento de cada persona⁵⁴.

Características físicas:

- Reconocimiento facial: utiliza una cámara para tomar una foto del rostro de la persona. De la imagen se extraen elementos particulares (características relacionadas con las facciones) que luego se comparan con un banco de datos de imágenes en la que previamente está la foto de la persona que se busca identificar.
- Termografía facial: usa las diferentes temperaturas que emanan de las partes del rostro de un individuo, como elementos específicos para caracterizar e identificar a una persona.

⁵³ Marino Tapiador y Juan A. Sigüenza Pizarro. *“Tecnologías biométricas aplicadas a la seguridad”* México. Alfaomega Grupo Editor, 2005, PP 3 y SS.

⁵⁴ Información compilada y ampliada de Gómez Córdoba, Ana Isabel y Remolina Angarita, Nelson, Los sistemas de identificación biométrica y la información biométrica desde la perspectiva de la protección de datos personales, así como la encontrada en la página web del sitio oficial del Instituto Nacional de Ciberseguridad de España, en su artículo: Tecnologías biométricas aplicadas a la ciberseguridad: Una guía de aproximación para el empresario.

- Reconocimiento de huellas dactilares: llamada también dactiloscopia. Emplea los patrones particulares de las huellas dactilares que distingue una persona de otra.
- Geometría de la mano: utiliza la medida, dimensión y forma particular de la mano de cada persona. Para la captura de la muestra se emplear una serie de cámaras que toman imágenes de la mano desde diferentes ángulos.
- Escaneo del iris: compara la imagen del iris de una persona tomada con una cámara frente a las que previamente se encuentran en una base de datos. Se analizan los patrones característicos de este tejido que circunda la pupila.
- Escaneo de la retina: utiliza rayos láser para escanear los parámetros distintivos de los vasos sanguíneos de la retina de una persona y los compara con patrones previamente almacenados de la misma. El hecho de que cada patrón sea único y que se mantenga invariable a lo largo del tiempo la convierte en una técnica idónea para entornos de alta seguridad.
- Reconocimiento de los patrones de los vasos sanguíneos de las manos: usa luces infrarrojas para determinar el patrón de comportamiento de las venas de la mano, dedo o muñecas. A diferencia de la huella dactilar, el patrón biométrico es interno y no deja rastro.
- Huellas labiales: llamado también queiloscopía. Se hace un estudio de los patrones morfológicos característicos de los surcos labiales, los cuales son únicos, inmutables y permanentes, asemejándose a la técnica de dactiloscopia.

- Reconocimiento de los huesos: se permite la identificación de la persona utilizando aspectos como la densidad ósea o cicatrices de lesiones anteriores.

Características de comportamiento:

- Reconocimiento de la forma de caminar: consiste en grabar la forma de caminar de una persona y se analiza para generar una plantilla biométrica única derivada de ese comportamiento.
- Patrón del movimiento del mouse: consiste en analizar la velocidad y precisión del individuo en el uso del mouse.
- Análisis de firma: se estudia la firma manuscrita para identificar a la persona firmante. Se puede hacer una confirmación simple que considera el grado de parecido entre dos firmas, la original y la que está siendo verificada, o se puede hacer una verificación dinámica, donde estudia la forma, velocidad, la presión del lapicero y la duración del proceso de la firma, rasgos característicos que solo el firmante original puede reproducir.
- Reconocimiento de la voz: se funda en datos físicos (características de la vía aérea) y dinámicos (movimiento de la boca y pronunciación). Se identifica la voz partiendo de datos previamente almacenados.
- Reconocimiento de escritura en teclado: cada individuo tiene un patrón y cadencia particular de tipeo en el teclado, se evalúa la fuerza, la duración de la pulsación y el periodo de tiempo que pasa entre que se presiona una tecla y otra.

3.1.3. Sobre la instauración de mecanismos de identificación biométrica en Costa Rica para la identificación ciudadana

Se debe recordar la literalidad del artículo 93 de la Ley Orgánica del Tribunal de Elecciones y el Registro Civil, el cual reza:

ARTÍCULO 93.- Cédula de identidad. La cédula de identidad contendrá la información necesaria, a juicio del Tribunal Supremo de Elecciones, para identificar, conforme a derecho, plenamente a su portador. Para confeccionar y emitir este documento, el Tribunal y el Registro Civil utilizarán las técnicas más avanzadas y seguras para la identificación personal.⁵⁵

Bajo esa premisa, a medida en que han ido desarrollándose los avances tecnológicos, con el afán de eliminar los fraudes mediante la suplantación, que provocan grandes daños a nivel bancario, notarial y registral, el Tribunal Supremo de Elecciones dispuso a favor de la ciudadanía el Servicio de Verificación de Identidad.

Esta herramienta permite, previa digitalización del número de cédula y la captura de la huella dactilar de una persona, cotejar esa información con la almacenada en la base de datos del Tribunal Supremo de Elecciones y, en caso de que exista

⁵⁵ Ley Orgánica del Tribunal de Elecciones y el Registro Civil, artículo 93.

coincidencia, se despliega en la pantalla del dispositivo los datos asociados a esa cédula de identidad y la correspondiente fotografía.

Según la Licitación Pública 2018LN-000007-0012300001⁵⁶, el Tribunal Supremo de Elecciones procedió a publicitar el concurso e invitaciones mediante SICOP el día 9 de octubre de 2018 para la contratación de un sistema de contratación de un sistema de identificación biométrica y comparación multibiométrica (ABIS), modalidad dactilar y facial, identificación dactilar de diez huellas, reconocimiento facial (FRS), con el equipo para su mantenimiento. Una vez ejecutada la contratación, rige el servicio de mantenimiento preventivo y correctivo, por el plazo de un año, prorrogable por tres periodos adicionales.

Para esta contratación, el Tribunal Supremo de Elecciones le dio gran importancia a la precisión de los algoritmos utilizados en las comparaciones multibiométricos de las personas, con el fin de garantizar la seguridad registral y así poder minimizar los posibles fraudes y suplantaciones de identidad.

⁵⁶ La información referente a esta licitación, fue tomada de la resolución R-DCA-0343-2019 emitida por la Contraloría General de la República de Costa Rica a las 13:33 horas del 08 de abril de 2019. Mediante la cual se rechazó de plano por improcedencia manifiesta el recurso de apelación interpuesto por el Consorcio Racsa – Recat – X Infotech – Neurotechnology – PC Central en contra del acto de adjudicación recaído a favor del Consorcio Idemia – lafis – El Orbe y dio por agotada la vía administrativa.

La apertura de ofertas se fija para las 10:00 horas del 20 de noviembre de 2018, y se reciben cuatro de ellas:

1. Consorcio Idemia - lafis – El Orbe, conformado por Idemia Identity & Security France S.A.S. –domiciliada en Nanterre, Altos del Sena, Isla de Francia, Francia, lafis Costa Rica, Limitada, y Componentes El Orbe, S.A.;

2. Consorcio Solución ABIS Gemalto - Grupo Visión - PBS, conformado por Gemalto México, S.A. de C.V. –domiciliada en Jiutepec, Morelos, México–, Grupo Visión Tecnologías de Costa Rica, S.A., Grupo Visión, S.R.L. de C.V. –domiciliada en Tegucigalpa, Honduras–, y por Productive Business Solutions (Costa Rica), S.A.;

3. Consorcio Racsa - React – X Infotech - Neurotechnology - PC Central, conformado por Radiográfica Costarricense, S.A., React Technologies Costa Rica, S.A., X Infotech SIA –domiciliada en Riga, Letonia–, UAB Neurotechnology –domiciliada en Vilna, Lituania–, y Central de Servicios PC, S.A.;

4. NEC de Colombia, S.A. –sociedad extranjera inscrita en Costa Rica-

Por acuerdo del artículo primero de la sesión extraordinaria No. 11-2019 se celebró el acto de adjudicación adoptado por el Consejo de Directores el 8 de marzo de 2019, oficio No. CDIR-0071-2019, al Consorcio Idemia - lafis – El Orbe, conformado por Idemia Identity & Security France S.A.S. Este Acto se verifica en expediente electrónico de SICOP a las 14:47 horas del 11 de marzo de 2019, por un precio final de USD 3.674.203.

En cuanto a la disponibilidad presupuestaria, la presente licitación se inició con previsión presupuestaria, siendo que en la aprobación número 0082018002800982 de la solicitud de contratación número 0062018002800486 se indicó que: *“...La Administración contará con los recursos necesarios para la ejecución contractual en 2020...la Administración tomará las provisiones para honrar los compromisos que se adquieran como parte del proceso licitatorio para la adquisición de la solución y el mantenimiento. Se advierte a los oferentes que el presente trámite se inicia sin presupuesto para el período 2018. La Administración contará con los recursos necesarios para la ejecución contractual en 2020.”*⁵⁷

Según las especificaciones contratadas, el servicio de Verificación de Identidad se encuentra en funcionamiento desde finales del 2019 para su compra y adquisición. Este servicio permite la autenticación efectiva y oportuna de la identidad y contribuye a mejorar la seguridad civil y social de las personas y de las organizaciones.

Este sistema de consultas ofrecido al público como producto final, está protegido de conformidad a la Ley No. 8968 y a información generada será de acceso exclusivo para el Tribunal Supremo de Elecciones. Asimismo, la base de datos está inscrita en la Agencia de Protección de Datos de los Habitantes (PRODHAB).

Los datos que alimentan el servicio VID solo serán actualizados por los procesos registrales de hechos vitales y de cedulaación del TSE, por lo que no habrá dos

⁵⁷ Ibidem

ciudadanos con la misma huella dactilar, ni la huella asociada a un número de identidad se conectará con los datos vitales de otra persona.

Este servicio ofrece un medio oficial y confiable para validar la identidad de las personas y la autenticidad del documento de identificación, pues utiliza los datos biométricos capturados por el Tribunal Supremo de Elecciones en el momento de que un ciudadano tramita su cédula de identidad.

El Tribunal Supremo de Elecciones mantiene en custodia los datos de hechos civiles y una o dos huellas dactilares de los ciudadanos costarricenses. Asimismo, se captura y almacena digitalmente la fotografía y firma de cada persona.

Además, el servicio puede ser adquirido por medio de su compra al Tribunal Supremo y para ponerlo en funcionamiento, requiere de tres componentes:

1. Las consultas: el sistema de consultas se vende por paquetes, por medio de un contrato a firmar
2. La aplicación: es una plataforma que facilita el Tribunal Supremo de Elecciones, de forma gratuita
3. El dispositivo lector de huellas: que debe ser adquirido por el mismo cliente

En cuanto al costo del contrato, a las personas profesionales en derecho se les ofrecen dos paquetes de consumo mensuales pospago.

El plan VID Principiante consta de cinco consultas al mes, por un precio unitario de USD 1.00 o por un precio mensual de USD 5.00.

El plan VID Básico consta de 50 consultas al mes, por un precio unitario de USD 0.50 o una cuota mensual de USD 25.

Es importante mencionar también que por resolución del TSE No. 2357-E8-2015 publicada en la gaceta No. 140 del 21 de mayo del 2015, las entidades o abogados notarios que cuenten con este servicio están exentos de solicitar la cédula de identidad a sus clientes por cuanto tal y como indica textualmente: "...con este sistema de verificación biométrico se alcanza de manera más eficiente el fin perseguido por las citadas normas jurídicas, cual es la identificación plena y segura de la persona en toda aquella diligencia u operación en la que sea del caso acreditar su identidad personal, eliminando, mediante esta cédula digital, toda posibilidad de suplantación por falsificación del documento en su formato físico."⁵⁸

3.2. Instrumentos tecnológicos implementados por el Registro Nacional

3.2.1. Alerta Registral

Mediante acuerdo No. J082 de la sesión No 09-2012 del 14 de febrero de 2012 y acuerdo No. J104 de la sesión No. 11-2012 del 15 de marzo de 2012, la Junta Directiva del Registro Nacional aprueba el Reglamento del Servicio de Alerta Registral, el cual tiene por objeto regular la prestación del servicio de Alerta Registral como un mecanismo informativo.

El Servicio de Alerta Registral es un aviso que se remite vía correo electrónico sobre las anotaciones, gravámenes o cualquier movimiento registral realizado sobre los

⁵⁸ Resolución del TSE N° 2357-E8-2015 publicada en la gaceta N° 140 del 21 de mayo del 2015.

bienes muebles, inmuebles y personas jurídicas, de esa forma, le permite al usuario, en caso de no haber realizado ni autorizado un movimiento, enterarse si se presenta alguna gestión relacionada con sus bienes⁵⁹.

Este sistema está puesto a disposición de las personas a partir de mayo de 2012, bajo un costo total de USD 15 anuales, por cada una de las propiedades a vigilar, pudiendo contratar el servicio mediante el portal web del Registro Nacional (www.rnpdigital.com).

El Registro Nacional tiene un apartado en su página web oficial con la información detallada del servicio, así como un manual de uso para adquirir el servicio, las condiciones de prestación y uso del servicio y un apartado de recomendaciones sobre lo que se debe hacer ante la recepción de una alerta registral.

En el caso de que el acto o contrato del que se informa en la alerta no haya sido autorizado por el titular de un bien mueble o inmueble, el Registro Nacional recomienda de inmediato proceder con la interposición de una denuncia penal y luego solicitar ante la Dirección del Registro Inmobiliario o ante la Dirección del Registro de Bienes Muebles una solicitud de anotación de prevención por inexactitud registral.

⁵⁹ Registro Nacional de Costa Rica. Condiciones de Prestación y Uso del Servicio de Alerta Registral. Recuperado de: <http://www.registronacional.go.cr/alerta/Condiciones%20de%20Uso%20para%20Alerta%20Registral.pdf>

De esa forma, queda a criterio del usuario las acciones a tomar a partir de la recepción de una alerta registral, sin que el Registro Nacional vea afectado o interrumpidos los procesos de calificación e inscripción respecto a los bienes muebles, inmuebles o personas jurídicas sujetos a monitoreo.

3.2.2. Sistema de Ventanilla Digital

El Servicio de Ventanilla Digital es una innovación tecnológica implementada por el Registro Nacional a finales del año pasado, con el objetivo de que el notario puede presentar documentos en línea, de forma tal que, la tramitación en su totalidad de los documentos sea digital.

Mediante este servicio se pueden presentar⁶⁰ nuevos documentos para los registros de Bienes Inmuebles, Bienes Muebles y Personas Jurídicas, revisar los estados de los documentos y recibir correos de notificación de cada evento. Además, se puede realizar las siguientes acciones sobre documentos en trámite:

- ✓ Reingresar con una Razón Notarial
- ✓ Reingresar sin Razón Notarial
- ✓ Presentar Adicional
- ✓ Presentar Retiro sin Inscribir
- ✓ Presentar un Ocurso
- ✓ Presentar una Calificación Formal

⁶⁰ Información obtenida de la página web del Registro Nacional <https://www.rnpdigital.com/VentanillaDigital/xhtml/sesion/index.xhtml>

Este sistema está habilitado en un horario de las 8:00 horas a las 15:00 de lunes a viernes, respetando el principio de la prioridad registral.

Lo pueden utilizar los notarios registrados ante la Dirección Nacional de Notariado que cuenten con firma digital al día y se encuentren debidamente habilitados. De esa forma, la firma digital suplanta los mecanismos del papel y boletas de seguridad en los documentos del notario.

Este sistema ha sido habilitado de forma opcional, por lo que los trámites pueden seguirse presentando en físico mediante los mecanismos de seguridad que requiere esa presentación.

De esta forma el Registro Nacional pretende⁶¹ disminuir los tiempos de presentación y retiro de documentos, evitar el traslado de los notarios a la Sede Central o Sedes Regionales, disminuir el uso de papel y alinearse con la estrategia de transformación digital.

⁶¹Cordero Pérez, Carlos. ¿Qué necesitan los notarios para utilizar la nueva ventanilla digital del Registro Nacional? El Financiero. 14 de noviembre de 2019. Recuperado de: <https://www.elfinancierocr.com/tecnologia/que-necesitan-los-notarios-para-utilizar-la-nueva/QWE4FLWP6RFULAVY75RWHWUDJQ/story/>

Capítulo III. Análisis del Derecho Comparado

1. El caso de Perú

1.1. Regulación del derecho fundamental de propiedad en Perú

Dado que parte del estudio pretendido en este trabajo es jurisprudencial, y se está frente al análisis de un derecho fundamental regulado desde la norma en supremacía de Perú, su Constitución Política, es de importancia referirse al sistema de control constitucional y judicial vigente en ese país.

En Perú se tiene instaurado un modelo dual o paralelo, en donde coexisten dos sistemas de control constitucional que son el difuso y el concentrado. El Tribunal Constitucional es el órgano por excelencia de control de la Constitución y es autónomo e independiente de los demás órganos constitucionales⁶². Así, el Tribunal Constitucional se encuentra fuera de la estructura del Poder Judicial, contrario a lo que ocurre en nuestro país.

De forma tal que según el artículo 14 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de Perú, el Poder Judicial ejerce un control difuso de la constitucionalidad de las normas y el Tribunal Constitucional conoce de las acciones de inconstitucionalidad⁶³ contra leyes y normas de rango legal, con efectos generales y derogatorios, de forma tal que el órgano judicial no puede inaplicar las leyes cuya inconstitucionalidad haya sido desestimada por el Tribunal Constitucional. Las acciones de *hábeas corpus* y

⁶² Constitución Política de la República de Perú de 1993. Artículo 201.

⁶³ Artículo 202 inciso 1 de la Constitución Política de la República de Perú de 1993

amparo, así como las de *hábeas data* y de cumplimiento, son de competencia compartida de ambos órganos⁶⁴, y si bien el Tribunal Constitucional sólo conoce las acciones denegadas ante el Poder Judicial, su sentencia es la última instancia y pone fin al proceso.

En Perú, se establece el derecho de la propiedad como fundamental, dentro de la Constitución Política de 1993. Este derecho se encuentra ampliamente descrito bajo el Título III Del Régimen Económico, Capítulo III, donde se establece, en resumen⁶⁵, que el Estado garantiza la inviolabilidad del derecho de propiedad, y solamente puede privarse de ella por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, previa indemnización.

La Sala Primera del Tribunal Constitucional de la República de Perú⁶⁶, bajo el expediente No. 0864-2009-PA/TC, emitió voto en fecha 20 de marzo de 2009, donde se refiere a los atributos del derecho fundamental de la propiedad:

La propiedad garantiza la existencia e integridad de la propiedad (corporal o incorporal) para el propietario, así como la participación del propietario en la organización y desarrollo de un sistema económico-social. No sólo es un derecho subjetivo, (artículo 2º, incisos 8 y 16 de la Constitución), sino también una garantía institucional (artículo 70º de la Constitución), razón por la cual el Estado, al garantizar la inviolabilidad de la propiedad, considera que debe ser ejercida en

⁶⁴ Artículo 202 inciso 2 de la Constitución Política de la República de Perú de 1993

⁶⁵ Artículos 70 y 72 de la Constitución Política de la República de Perú de 1993

⁶⁶ Sentencia del Tribunal Constitucional de Perú en el Exp. No. 0864-2009-PA/TC emitida en Lima el 28 de agosto de 2009. Recuperado de: <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2009/00864-2009-AA.html>

armonía con el bien común y dentro de los límites que establece la ley. Acorde a las finalidades del Estado social y democrático, se reconoce la función social de la propiedad, que se sustenta en la doble dimensión de este derecho. Las actuaciones legítimas que de ella se deriven, pueda exigir también un conjunto de deberes y obligaciones concernientes a su ejercicio, en atención a los intereses colectivos de la Nación.

Por su parte, en el Código Civil Peruano, artículo 923⁶⁷ refiere como noción de propiedad el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien, el cual debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Al igual que en este país, se denota que el derecho a la propiedad es un derecho fundamental que permea todo el ordenamiento jurídico como una garantía propia del Estado Social de Derecho por el cual se permite la organización y el desarrollo económico y social que delimita el ámbito patrimonial de los ciudadanos de cada país.

1.2. Sistema de transmisión de la propiedad inmobiliaria en Perú

Específicamente, en cuanto al sistema de transmisión de propiedad inmueble en Perú, es necesario indicar que es heredado del sistema francés o declarativo. Pues, así es como se extrae del artículo 949 del Código Civil⁶⁸ al indicar textualmente: *La*

⁶⁷ Código Civil de la República de Perú, vigente desde 1984. Artículo 923.

⁶⁸ Artículo 949 del Código Civil de la República de Perú, vigente desde 1984

sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

Este sistema ha sido arrastrado desde el Código Civil de 1852 y fue ampliamente criticado por la Comisión Redactora del Código de 1936, por cuanto el simple consentimiento que funda la transmisión de propiedad de los bienes inmuebles, es imperfecto, y en el curso de su vigencia y aplicación, dio origen a muchas discusiones e interpretaciones.

Los doctrinarios peruanos a favor del sistema francés⁶⁹, hacen ver que el registro obligatorio para la constitución de la transmisión de propiedad un incremento en los costos de transacción a un nivel inaceptable, lo que paralizaría las transacciones jurídicas. Además, aseguran que la institución del Registro Público en Perú adolece de muchas imperfecciones que hacen imposible, materialmente, adoptar de manera eficaz el sistema germánico, basado en la publicidad registral. Pues, a pesar de los esfuerzos de dotar al país con un sistema catastral, idóneo y uniforme, aún se encuentra en proceso, las funciones catastrales se encontraban distribuidas entre varias instituciones sin que se haya formalizado un único método de confección del catastro, sin que haya coordinación entre los encargados, lo cual provoca una duplicidad de esfuerzos, en un panorama de ineficiencia e inexactitud registral⁷⁰. Por ejemplo, en el 2003, según la Ley Orgánica de Municipalidades, era

⁶⁹ Resumen sobre la posición de los Doctores Manuel Augusto Olaechea y Juan José Calle a favor del sistema francés o declarativo que realizó el doctrinario Roger Vidal Ramos, en su texto El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. Página 16

⁷⁰ Portillo Flores, Angélica (2007). El Catastro en el Perú, avances y nuevas estrategias. Recuperado de http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct59/38_50.pdf. Página 3

competencia de los municipios, ya sea provinciales o distritales, la elaboración y el mantenimiento del catastro urbano y rural, sin establecer algún procedimiento para unificar las formas para efectuar el catastro fuera de las competencias de cada municipio. No fue sino hasta el año 2018, mediante el Decreto Legislativo No. 1365⁷¹ que fueron centralizadas las funciones para el desarrollo y consolidación del catastro urbano a nivel nacional en el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI.

Entre los años 2019 y 2020, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal ha asumido el compromiso visible para mejorar el proceso de formalización y ejecución del contrato urbano a nivel nacional, pues se han aprobado, entre otras, las siguientes disposiciones normativas⁷²:

- i. Decreto Supremo No. 005-2019-VIVIENDA, norma que aprueba el Reglamento de la Ley No. 30711, que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal en beneficio de los ciudadanos
- ii. Ley No. 30953 por la que se modifica la Ley 28687 a efectos de posibilitar la formalización de mercados públicos de propiedad informal.

⁷¹ El artículo 1 del Decreto Legislativo No. 1365 que establece disposiciones para el desarrollo y consolidación del Catastro Urbano Nacional, indica lo siguiente: *Artículo 1.- Objeto. El objeto de la presente norma es establecer disposiciones para el desarrollo y consolidación del catastro urbano nacional y la definición de la rectoría en materia de Catastro Urbano Nacional.*

⁷² Organismo de Formalización de la Propiedad Informal del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2020) En 2 años de gobierno, más de 430 mil peruanos y peruanas accedieron a una vivienda formalizada. Recuperado de: <https://www.gob.pe/institucion/cofopri/noticias/109883-en-2-anos-de-gobierno-mas-de-430-mil-peruanos-y-peruanas-accedieron-a-una-vivienda-formalizada>

- iii. Decreto Supremo No. 020-2019-Vivienda que modifica el artículo 18 del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, aprobado por Decreto Supremo No. 013-99-MTC.
- iv. Decreto Supremo No. 001-2020-Vivienda, que declara de necesidad pública y de prioritario interés nacional el desarrollo y consolidación de la formalización de la propiedad predial y la consolidación del Catastro Urbano Nacional.
- v. Decreto Supremo No. 002-2020-Vivienda que aprueba la modificación del Reglamento especial de habilitación urbana y edificación, aprobado por Decreto Supremo No. 010-2018-Vivienda modificado por Decreto Supremo No. 012-2019-Vivienda.

Por su parte, los partidarios del sistema germánico⁷³, consideran urgente dotar al país de instituciones que promuevan el desarrollo económico sobre una base de seguridad sólida de las relaciones jurídicas, pues el sistema actual genera muchas situaciones de incertidumbre que al final de cuentas ralentiza la movilización económica y, a la larga, eleva los costos de transacción.

En comparación al sistema costarricense, a pesar de estar basados ambos países en sistemas de transmisión de propiedad inmueble francés, el papel del registro público de inmuebles en cada país tiene un papel distinto. En Perú se trata de un registro público complementario, sin que se ejecutaran muchos esfuerzos para

⁷³ Resumen sobre la posición de los doctores Alfredo Solf y Muro y Pedro M. Oliveira a favor del sistema constitutivo que realizó el doctrinario Roger Vidal Ramos, en su texto El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. Página 129

promover la registrabilidad de los bienes inmuebles en el día a día de las transacciones inmobiliarias. Al contrario de lo que ocurre en Costa Rica, el Registro Público tiene un papel preponderante al momento de oponer lo efectos del contrato entre partes a terceros interesados. Se ha procurado por parte del Registro dar a conocer las implicaciones a nivel registral sobre la publicidad registral en la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

1.3. Sobre el Registro Público de Inmuebles en Perú

En la normativa relativa a los Registros Públicos peruanos se encuentra La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, como órgano descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Pública, se encuentra adscrito al Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de Perú, el mismo tiene patrimonio propio y autonomía funcional, jurídico registral, técnica, económica, financiera y administrativa. La Superintendencia tiene por objeto dictar las políticas y normas técnico-administrativas de los Registros Públicos estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional⁷⁴.

⁷⁴ Artículo 10 Ley No. 26366 de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos, Recuperado de: <https://www.sunarp.gob.pe/TribunalRegistral/Documents/Ley-26366.pdf>

Según el artículo 2 de la Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos, existen los siguientes Registros Públicos:

- a) Registro de Personas Naturales, que unifica los siguientes registros: el Registro de Mandatos y Poderes, el Registro de Testamentos, el Registro de Sucesiones Intestadas, el Registro Personal y el Registro de Comerciantes;
- b) Registro de Personas Jurídicas, el cual unifica los siguientes registros: el Registro de Personas Jurídicas, el Registro Mercantil, el Registro de Sociedades Mineras, el Registro de Sociedades del Registro Público de Hidrocarburos, el Registro de Sociedades Pesqueras, el Registro de Sociedades Mercantiles, el Registro de Personas Jurídicas creadas por Ley y el Registro de Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada;
- c) Registro de Propiedad Inmueble, este comprende los siguientes registros:
 - a. Registro de predios;
 - b. Registro de buques;
 - c. Registro de embarcaciones pesqueras;
 - d. Registro de aeronaves;
 - e. Registro de naves;
 - f. Registro de derechos mineros;
 - g. Registro de concesiones para la explotación de los servicios públicos.

- d) El Registro de Bienes Muebles, que unifica los siguientes registros: el Registro de Bienes Muebles, el Registro de Propiedad Vehicular, el Registro Fiscal de Ventas a Plazos, el Registro de Prenda Industrial, el Registro de Prenda Agrícola, el Registro de Prenda Pesquera, el Registro de Prenda Minera, el Registro de Prenda de Transportes;
- e) Los demás Registros de carácter jurídico, creados o por crearse.

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos aprobó, mediante la resolución No. 195-2001-SUNARPSN, el Reglamento General de los Registros Públicos, donde se establecieron los lineamientos generales del procedimiento registral. Así, como consecuencia del constante trabajo de actualización y optimización del procedimiento registral, se han aprobado dos Textos Únicos Ordenados del Reglamento General con el fin de sistematizar la legislación registral, el primero mediante la Resolución No. 079-2005-SUNARP/SN y el último mediante la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No. 126-2012-SUNARP/SN⁷⁵, el cual se mantiene vigente. No obstante, mediante Resolución No. 146-2020-SUNARP-SN del 14 de octubre de 2020, se introdujeron una serie de modificaciones en los artículos 14, 15, 18, 26, 29, 40, 42, 43-A, 47, 54, 108, 113, 131, 162 y 164 y se incorporaron los artículos 29-A y 40-A.

⁷⁵Superintendente Nacional de los Registros Públicos. Resolución No. 146-2020-SUNARP-SN, "Modifican el Tuo del Reglamento General de los Registros Públicos y el Reglamento del Servicio de Publicidad Registral" Publicado en el Diario Oficial El Peruano del jueves 15 de octubre de 2020. Recuperado de: <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2020/10/Resolucion-146-2020-sunarp-sn-LP.pdf>

Sobre las formalidades que debe incluir la solicitud de inscripción, el artículo 15 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que, *se formula por escrito en los formatos aprobados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, previa verificación biométrica de la identidad del presentante. La solicitud de inscripción formulada en medios electrónicos, se rige por sus reglas especiales, en lo que corresponda. Excepcionalmente, cuando el presentante no sepa o no pueda escribir y firmar, el servidor encargado completará la solicitud. En este caso, el usuario imprimirá su huella digital en el formato de solicitud de inscripción. En el supuesto de presentación masiva de solicitudes de inscripción efectuada por entidades encargadas de programas de titulación, formalización o saneamiento de propiedad, no se requerirá la presentación del formato de solicitud de inscripción. En estos casos bastará que la rogatoria de inscripción masiva sea formulada mediante oficio, acompañando en medio magnético los datos que correspondan a los títulos presentados*".

Sobre la calificación registral, los registradores se encuentran sujetos al principio de legalidad que se encuentra regulado tanto en el Título Preliminar del Reglamento General de Registros Públicos y en el artículo 2011 del Código Civil. Según el artículo 31 de TUO del Reglamento General de los Registros Públicos la calificación registral es la *evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción*.

En cuanto al Registro de Predios comprendido dentro del Registro de Inmuebles, tiene funciones de anotar la primera inscripción de un determinado predio - inmatriculación-, inscribir sus modificaciones, transferencias, cargas y gravámenes, entre otros actos inscribibles. Los actos que se pueden inscribir específicamente son⁷⁶:

- ✓ Habilitación urbana, inmatriculación de un inmueble.
- ✓ Compra venta, donación, anticipo de herencia.
- ✓ Declaratoria de fábrica, reglamento interno, junta de propietarios, numeración.
- ✓ Inscripción de hipotecas, modificación, cancelación, anotación de demanda.
- ✓ Acumulación de lotes urbanos, rectificación de áreas, subdivisión de lote.
- ✓ Subdivisión con regularización de fábrica, independización.
- ✓ Traslación de dominio por sucesión intestada y testamentaria

En cuanto a las prerrogativas que se desprenden del Código Civil de Perú, se observa que por un lado se le otorga al Registro un rol subsidiario como complemento de un determinado título, pero del otro lado, le conceden un rol determinante pues se concibe como el instrumento más idóneo de oponibilidad⁷⁷.

Existen diversos problemas de tener un registro de propiedad potestativo, pues a

⁷⁶ Información suministrada por la página Oficina de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, específicamente sobre el Registro de Bienes Inmuebles. <https://www.sunarp.gob.pe/seccion/tutor-registral/registro-bienes-inmuebles.html>

⁷⁷ Beltrán Pacheco, Jorge. «Verdades Y Ambigüedades Del Registro Inmobiliario En El Perú: ¿Obligatorio O Potestativo? Un Misterio Por Resolver ». *Derecho & Sociedad*, no. 18 (mayo 3, 2002): Pp 122

nivel de hipotecas, no se podría completar la eficacia jurídica en cuanto se solicita como requisito que se otorgue el derecho real en una escritura pública y se inscriba la misma en el registro para que sea oponible a terceros, sin que se tenga la seguridad que el inmueble se encuentre inscrito dentro del registro. Existen ciertas discordancias, en el sistema, pues si bien en algunos supuestos se presume la registrabilidad como medio de oponibilidad por excelencia, los supuestos de hecho del país no permiten un desarrollo actual en las bases de un registro público de inmuebles, pues existe una gran cantidad de bienes inmuebles no inscritos.

No obstante, parece ser como lo indica Jorge Beltrán Pacheco⁷⁸, que el Registro Público de Inmuebles no es tan determinante en cuanto lo que puede afectar la eficacia jurídica, pues, si bien es un instrumento adecuado de seguridad, ha podido ser reemplazado por otros *modos de reconocibilidad social* que puedan reconocer en los sujetos una intervención efectiva, por ejemplo, a partir de notarios o vecinos notables del pueblo que le permitan un grado de confianza aceptable para un adecuado intercambio entre los sujetos⁷⁹.

Sin embargo, existen diferentes corrientes que abogan por un sistema de transmisión de inmuebles basados en un registro público, que dé seguridad jurídica en las transferencias de propiedad inmueble y hacer más eficaz la oponibilidad hacia terceros sobre las modificaciones inscribibles en los bienes inmuebles, pues el

⁷⁸ *Ibidem*. Pp 123

⁷⁹ Beltrán Pacheco, Jorge. «Verdades Y Ambigüedades Del Registro Inmobiliario En El Perú: ¿Obligatorio O Potestativo? Un Misterio Por Resolver». *Derecho & Sociedad*, no. 18 (mayo 3, 2002) Pp 127

sistema actual genera muchas situaciones de incertidumbre que al final de cuentas ralentice la movilización económica y, a la larga, eleva los costos de transacción.

Esta situación no ha pasado inadvertida por el Tribunal Constitucional de Perú, que el 30 de abril de 2003, en sesión de Pleno Jurisdiccional, emite sentencia en el expediente No. 0016-2002-AI/TC, en donde se tramitó una acción de inconstitucionalidad por el Colegio de Notarios Junín contra el segundo párrafo del artículo 7 de la Ley No. 27755 que prevé "Vencido el plazo del proceso de integración de los registros previsto en el artículo 2° de la presente Ley, todas las inscripciones se efectuarán por Escritura Pública o mediante formulario registral legalizado por Notario, cuando en este último caso el valor del inmueble no sea mayor de veinte (20) Unidades Impositivas Tributarias (UIT)", pues a criterio del accionante, se ve afectado el derecho fundamental a la seguridad jurídica al dar la opción de inscribir un inmueble mediante un formulario registral pues no tiene las mismas formalidades que una escritura pública. En este asunto, el Tribunal Constitucional realiza una serie de aseveraciones de importancia para este trabajo, en cuanto vincula el derecho de la seguridad jurídica que se encuentra implícitamente protegido por la Constitución Política con el derecho fundamental a la propiedad que atañe un carácter de inviolabilidad y que el Estado es el que debe garantizarlo. Bajo ese aspecto refiere lo siguiente: *"Pero cuando se trata de vincular la seguridad jurídica al derecho de propiedad, tal como ocurre en el caso de autos, aquélla no sólo debe garantizar el mantenimiento del statu qua, de forma tal que al individuo se le asegure el mantenimiento de su situación jurídica en la medida en que no se presenten las condiciones que la ley haya previsto para su mutación, sino*

*que el principio se convierte en requisito indispensable para el desarrollo de los pueblos, en tanto permite crear la certidumbre institucional que dota a los individuos de la iniciativa suficiente para, a partir de la titularidad del derecho de propiedad, dar lugar a la generación de riqueza*⁸⁰.

Sobre el fondo del asunto, el Tribunal Constitucional desarrolla un análisis de afectación al principio de la seguridad jurídica y adopta la medida impugnada, de forma tal que se descarte la existencia de otra medida que tenga un menor grado de afectación al principio constitucional comprometido. Ante esta situación, se refiere de la siguiente forma: *De otra parte, se puede concluir razonablemente que la reducción de los costos de transacción en la búsqueda de inscribir el derecho de propiedad, generará que un mayor número de personas puedan acceder a dicha inscripción, razón por la cual se entiende que la medida adoptada es idónea para alcanzar el objetivo que se busca. (...) Es de observarse entonces que, conforme a estos lineamientos, si bien el formulario Registral legalizado por Notario no goza de la solemnidad de una escritura pública, se ha optado por una medida que no termina por desvirtuar la seguridad jurídica, sino que, respetándola dentro de términos todavía razonables, presenta una opción legislativa proporcional frente al fin legítimo que se pretende alcanzar, esto es, que un mayor número de ciudadanos tenga la posibilidad de consolidar su derecho de propiedad a través de su inscripción registral.*

⁸⁰ Tribunal Constitucional de Perú. Sentencia del 30 de abril de 2003 del Expediente No. 0016-2002-AI/TC, en donde se tramitó una acción de inconstitucionalidad por el Colegio de Notarios Junín. Recuperado de: <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00016-2002-AI.pdf> pp 4

Así las cosas, el Tribunal Constitucional, como intérprete autorizado de la Constitución Política y del análisis de constitucionalidad de las normas, se encuentra de acuerdo en todas las actuaciones realizadas por las instituciones y órganos competentes que permitan fortalecer el sistema de publicidad registral como una garantía a los ciudadanos de ese país y asimismo reitera la necesidad de que el Estado cree las garantías que permitan una inscripción del derecho de propiedad en un registro público, pues es el medio idóneo a través del cual se permite un efectivo desarrollo económico de las sociedades tanto a nivel individual como colectivo. En una sección posterior, se analizarán los cambios y esfuerzos realizados por la SUNARP para incentivar la inscripción de los movimientos que afectan propiedades inmobiliarias en el registro y las acciones tomadas para la protección frente al fraude inmobiliario.

1.4. El papel del Notario Público en la transmisión de propiedad inmueble

Dado que el Registrador peruano al igual que el Registrador costarricense, solo se limita a revisar la validez y legalidad del acto en materia de inscripción, es importante analizar el papel del Notario Público como fedatario público dentro del proceso de formación del acto con efectos jurídicos, desde la verificación de la identidad de los comparecientes hasta plasmar la voluntad de los contratantes en un instrumento jurídico capaz de traer a la vida jurídica efectos legales.

El ejercicio de la función notarial se describe que se realiza en forma personal, autónoma, exclusiva e imparcial⁸¹. De esta forma, el ejercicio no excluye la colaboración de dependientes para la delegación de actos complementarios o conexos, la autonomía implica que las decisiones dentro del ejercicio de su función no estarán sometidas a decisiones de otra autoridad ni a ningún mandato imperativo; el ejercicio exclusivo implica que el notario se encuentra impedido a ejercer las actividades específicas prohibidas por la ley y reglamento que regula la materia y en cumplimiento del principio de imparcialidad debe proporcionar facultades de atención y orientación a las partes, sin favorecer a ninguna de ellas⁸².

Es interesante indicar que la cantidad de notarios adscritos depende de la creación de las plazas del Consejo del Notariado, según el artículo 5 y 142 del Decreto Legislativo No. 1049 del Notariado y según el artículo 8 de su Reglamento. De ahí que la cantidad de notarios adscritos al día 10 de junio de 2020⁸³ sea de 572, bajo un total de 316 notarías abiertas. Este es un número relativamente bajo, por ello se facilita el control sobre los movimientos de los notarios y verificar el buen desempeño de la función notarial, en comparación con la cantidad de notarios que se encuentran habilitados en Costa Rica.

Sobre el ámbito territorial, el notario ejerce su función en el ámbito geográfico de la provincia a la que está adscrito⁸⁴, en caso de que quisiera cambiar su localización

⁸¹ Artículo 3 del Decreto Legislativo No 1049 del Notariado

⁸² Artículo 6 del Decreto Supremo No. 010-2010-JUS que es Texto Único Ordenado del Reglamento del Decreto Legislativo No. 1049, Decreto Legislativo del Notariado

⁸³ Recuperado de la página oficial del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de Perú <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2020/06/Notar%C3%ADas-habilitadas-al-18.06.2020-LP.pdf>

⁸⁴ Artículo 7 *Ibidem*.

el notario debe obtener la plaza en un concurso público. A diferencia del notario costarricense, que el mismo tiene competencia en cualquier parte del país.

El ingreso a la función notarial se realiza mediante concurso público ante jurado calificador y las etapas del concurso son calificación del *curriculum vitae*, un examen escrito y un examen oral⁸⁵. Los postulantes para el cargo de notario deben de cumplir con los siguientes requisitos: a) ser peruano de nacimiento, b) ser abogado, con una antigüedad no menor de 5 años, c) tener capacidad de ejercicio de sus derechos civiles, d) tener conducta moral intachable, e) no haber sido condenado por delito doloso, f) estar física y mentalmente apto para el cargo y g) acreditar haber aprobado examen psicológico ante institución designada por el Consejo del Notariado.

El notario peruano tiene imposibilidad para el ejercicio de la abogacía⁸⁶, excepto en causa propia, de su cónyuge o de sus ascendientes, descendientes o parientes consanguíneos o afines dentro del cuarto y segundo grado, respectivamente. De igual forma puede perder su cargo por las causales del artículo 21 del Decreto Legislativo No. 1049, entre las cuales se encuentran haber sido condenado por delito doloso mediante sentencia firme y mediante sanción de destitución impuesta en procedimiento disciplinario. Con lo que se podría decir que, si se logra demostrar la participación de un notario en algún tipo de fraude inmobiliario, ya sea en la vía disciplinaria o penal tiene sanción de cese de su cargo.

⁸⁵ Artículo 6 del Decreto Legislativo No. 1049 del Notariado

⁸⁶ Artículo 17 del Decreto Legislativo No. 1049 del Notariado.

Según el artículo 16 del Decreto Legislativo del Notariado, están dentro de las obligaciones del Notario, requerir a los intervinientes la presentación del Documento Nacional de Identidad y los documentos legalmente establecidos para la identificación de extranjeros, así como los documentos exigibles para la extensión o autorización de instrumentos públicos notariales protocolares y extraprotocolares.

Según el artículo 55, que fue modificado por la Ley No. 1232⁸⁷ que Modifica Diversos Artículos y Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo No. 1049, Decreto Legislativo del Notariado, el notario tiene el deber de conocer a los otorgantes e intervinientes o de haberlos identificado de la siguiente manera:

- a) Cuando en el distrito donde se ubica el oficio notarial tenga acceso a internet, el notario exigirá el documento nacional de identidad y deberá verificar la identidad de los otorgantes o intervinientes utilizando la comparación biométrica de las huellas dactilares, a través del servicio que brinda el Registro Nacional de Identidad y Estado Civil — RENIEC.
- b) Cuando no se pueda cumplir con los anterior respecto a la comparación biométrica de las huellas dactilares por causa no imputable al notario, éste exigirá el documento nacional de identidad y la consulta en línea para la verificación de las imágenes y datos del Registro Nacional de Identidad y

⁸⁷ República de Perú. Decreto Legislativo No. 1232, que Modifica diversos artículos y disposiciones complementarias transitorias y finales del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado. Publicado en El Diario Oficial El Pezano el 26 de setiembre de 2015. Recuperado de: <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-legislativo-que-modifica-diversos-articulos-y-dispos-decreto-legislativo-n-1232-1292707-2/>

Estado Civil — RENIEC con la colaboración del Colegio de Notarios respectivo, si fuera necesaria. El notario podrá recurrir adicionalmente a otros documentos y/o la intervención de testigos que garanticen una adecuada identificación.

- c) Tratándose de extranjeros residentes o no en el país, el notario exigirá el documento oficial de identidad, y además, accederá a la información de la base de datos del registro de carnés de extranjería, pasaportes y control migratorio de ingreso de extranjeros; en tanto sea implementado por la Superintendencia Nacional de Migraciones. Asimismo, de juzgarlo conveniente podrá requerir otros documentos y/o la intervención de testigos que garanticen una adecuada identificación.

Este mismo artículo se refiere a la responsabilidad con la que acarrea el notario al momento de identificar o dar fe. Si el notario cumple con una correcta identificación de los otorgantes y es inducido a error por terceros, no incurre en responsabilidad. Mientras que, si el notario da fe de conocimiento o de identificación, en caso de suplantación de identidad, sí incurre en responsabilidad. De ahí se extrae que la obligación de realizar la identificación debe conllevar una debida diligencia y no debe ser tomado a la ligera, pues acarrea responsabilidades.

De ese mismo artículo se desprende una relación entre el deber de identificar a los comparecientes utilizando como medio las bases de datos del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (REINEC) y de la Superintendencia Nacional de Migraciones.

El artículo 5 del Decreto Supremo No. 006-2013-JUS⁸⁸, publicado el 15 de mayo de 2013, en el Diario El Peruano, recalca la obligación del notario de efectuar la verificación por comparación biométrica cuando se realicen actos de disposición o gravamen de sus bienes o actos de otorgamiento de poderes con facultades de disposición o gravamen de sus bienes. De esa forma, se debe realizar la verificación biométrica cuando esos actos recaen sobre los siguientes documentos:

- a) Escrituras públicas
- b) Testamentos
- c) Actas de transferencia de bienes muebles o inmuebles registrables
- d) Actas y escrituras de procedimientos no contenciosos
- e) Instrumentos protocolares denominados de constitución de garantía mobiliaria e inmobiliaria
- f) Actas de aportes de capital para la constitución o aumento de capital de las personas jurídicas
- g) Otros documentos que impliquen afectación sobre bienes muebles e inmuebles

⁸⁸República de Perú. Decreto Supremo No. 006-2013-JUS que establece limitaciones para la realización de transacciones en efectivo dentro de los oficios notariales, así como la obligatoriedad del uso del sistema de verificación de la identidad por comparación biométrica. Publicado en El Diario Oficial El Peruano el 15 de mayo de 2013. Recuperado de: <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-supremo-que-establece-limitaciones-para-la-realizaci-decreto-supremo-n-006-2013-jus-937720-1/>

También menciona el Decreto Supremo⁸⁹ que, ante resultados negativos, el notario debe suspender el otorgamiento del instrumento notarial respectivo y solicitar que el compareciente o interviniente efectúe el trámite de actualización de huellas respectivas ante el Registro.

De igual forma, como excepción la verificación biométrica no será exigible si el notario ya efectuó tal verificación en otros instrumentos notariales extendidos en su oficio notarial y si no existen las facilidades tecnológicas necesarias para efectuar la verificación biométrica de la identidad en la provincia o distrito donde se ubica el oficio notarial.

Del mismo modo, se establece que en caso de que los comparecientes sean extranjeros, el notario deberá recurrir a la base de datos de la Superintendencia Nacional de Migraciones, pues es importante la información sobre el registro de carnés de extranjería, pasaportes y control migratorio de ingreso de extranjero.

En el caso costarricense, debe anotarse que, aunque se cuenta con un sistema de identificación biométrica instaurado inicialmente por parte del Tribunal Supremo de Elecciones, aún no se establece su uso obligatorio para los trámites notariales, de forma tal que es opcional que el notario adquiera un plan, pagando un servicio ya sea mensual o por compra unitaria, para realizar la verificación de los intervinientes. De esta forma, aún se ven sanciones a los notarios por la inobservancia de identificación debida a las partes, según lo indica el artículo 39 del Código Notarial,

⁸⁹ Ibidem. Artículo 6

pues se siguen dando casos como que comparece una persona que no es el dueño de una finca ante un notario para imponer una hipoteca sobre un inmueble del que no es titular⁹⁰, sin que se haya hecho una debida comparación entre el documento de identidad presentado, la firma en la escritura constitutiva de hipoteca y el compareciente, de forma que se comprueba un actuar negligente del notario ante su obligación.

Por otra parte, existe un sistema informático, llamado Sistema Notario aprobado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, que es de uso obligatorio para los notarios, en donde se deberá incorporar, modificar o eliminar la información que se encuentre habilitada en el mencionado sistema para coadyuvar a contrarrestar el riesgo de la presentación de documentos notariales falsificados. De forma tal que serán rechazados por el diario de la oficina registral la presentación de títulos realizados por el notario que no hayan sido incorporados en el módulo Sistema Notario.

Asimismo, la Superintendencia Nacional de Registros Públicos pone a disposición del notario el Sistema de Intermediación Digital que habilita el procedimiento de inscripción registral sobre la base de documentos electrónicos con valor legal, de forma tal que la tecnología de la firma digital ha logrado ser una medida eficaz en contra de la lucha de la falsificación documentaria.

⁹⁰ Sal Primera de la Corte Suprema de Justicia de la República de Costa Rica. Voto No. 1381-2011 de las 08:40 horas del 10 de noviembre de 2011. Tramitado en el expediente No. 05-000748-0627-NO

Es necesario indicar que la creación por parte de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos de un soporte digital que comprenda todos los aspectos propios del servicio digital que van desde los presupuestos para acceder a la plataforma hasta la conclusión del procedimiento registral con la inscripción, es sumamente innovador. En Costa Rica se cuenta con un sistema similar, que se llama Ventanilla Digital, mediante el cual se pueden presentar documentos digitalmente de primer ingreso e ingresar acciones sobre documentos en trámite como reingresar una razón notarial, reingresar sin razón notarial, presentar un adicional, presentar retiro sin inscribir, presentar un ocurso o una calificación formal. Mediante la utilización de ese servicio, no se requiere utilizar el papel ni la boleta de seguridad en los documentos presentados por el notario, pues el servicio se encuentra disponible para los notarios registrados ante la Dirección Nacional de Notariado que cuenten con una firma digital al día y se encuentren debidamente habilitados, lo cual brinda seguridad de que el documento emitido es por el notario que firma.

1.5. Sobre el fraude inmobiliario en Perú

A nivel latinoamericano, el fenómeno del fraude inmobiliario no ha escapado de la regulación en los ordenamientos, al convertirse en una preocupación estatal el brindar los suficientes elementos jurídicos para poder detener el vandalismo, pero a la vez mantener un sistema que facilite la movilidad económica.

En cuanto a las principales manifestaciones del fraude inmobiliario en Perú, se encuentran las siguientes: a) la suplantación de los contratantes o declarantes en los instrumentos públicos notariales, b) falsificación de partes notariales, judiciales,

o documentos provenientes de sede arbitral o administrativa y, en especial los que provienen de las ciudades distintas a donde se pretende lograr la inscripción, c) uso de un falso poder de representación en una compraventa. Así las cosas, una vez inscrito el título, se hace el traspaso a un tercer de buena fe para que le proteja la fe pública registral.

Al incursionar en el tema del fraude inmobiliario, entra en juego una prerrogativa esencial del derecho. Dado el supuesto de hecho de adquisición a *non domino*, que es la transmisión de propiedad hecha por una persona que no disponía del título suficiente para hacerlo. En estricto sentido, como se ha visto anteriormente, según la prerrogativa "*Nemo plus iuris ad alium tranferre potest, quam ipse habere*", nadie puede transmitir a otro un mejor derecho del que tenía aquel de quien se adquiere. No obstante, la seguridad registral que otorga la inscripción de un título en el registro, da publicidad para que terceros puedan enterarse sobre los antecedentes registrales de una propiedad, en cuanto a los movimientos que se han realizado sobre un predio y su propietario actual. Por lo tanto, si un tercero adquiere un inmueble ateniéndose a la publicidad registral y no se prueba que conocía cualquier inexactitud registral, adquiere de buena fe.

El artículo 2014 del Código Civil peruano, sobre la buena fe, establece lo siguiente: "*El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los*

títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

La realidad del día a día del Registro de Propiedad Inmobiliaria conlleva muchos obstáculos para poder superar con éxito esa investigación por parte del tercero adquirente. Es importante recalcar que la falta de correspondencia entre la realidad extraregstral y lo contenido en el registro da origen a la llamada inexactitud registral, y es a partir de esa situación que se abre la interrogante de hasta donde alcanza o debe alcanzar la diligente investigación del tercero de buena fe ante las posibles inexactitudes registrales. Pues según el artículo 2012 del Código Civil peruano, se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones. Por su parte, el artículo 2013, establece que *el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.*

Es así, como de la situación anteriormente expuesta, se dificulta la tutela de la seguridad en el tráfico inmobiliario, por un registro que ha funcionado como complementario por muchos años y, al momento de realizar el *due dilligence*, más allá de una escrupulosa revisión de los asientos registrales y de los títulos

archivados como lo demanda el artículo 2014, podrían quedar por fuera del conocimiento del tercero de buena fe muchas inexactitudes registrales. Pues una inexactitud registral es cualquier falta de correspondencia entre la realidad extraregstral y lo contenido en el registro, esto abarca desde el contrato traslativo del dominio hasta su inscripción en el registro, o aún peor, en muchos casos en donde no se inscribe el título en el registro, la inexactitud registral se mantiene en el tiempo.

1.6. Mecanismos habilitados para combatir al fraude inmobiliario en Perú

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, con el objetivo de cumplir con lo encomendado por las leyes peruanas, de otorgar seguridad jurídica, ha ido implementando diferentes medidas para fortalecer la prestación de sus servicios.

El 29 de febrero de 2012 se publica en el Diario Oficial El Peruano la resolución No. 019-2012-SUNARP/SN que resuelve sobre la implementación del procedimiento, requisitos y efectos del mecanismo de Bloqueo por Presunta Falsificación de Documentos. Dicho mecanismo se implementa en sede registral que procede como una intervención temporal, cuyo objetivo es⁹¹ poner en conocimiento de las personas que actúan en el tráfico jurídico, respecto de asientos registrales que se encuentran cuestionados en sede registral; y además, pretende asegurar el cumplimiento de la decisión definitiva a emitirse por el Poder Judicial, mediante la

⁹¹ Superintendente Nacional de los Registros Públicos de Perú. Resolución No. 019-2012-SUNARP/SN, que aprueba Directiva No. 001-2012-SUNARP/SN que regula el "Bloqueo por Presunta Falsificación de Documentos". Publicado en el Diario Oficial El Peruano el 29 de febrero de 2012. Recuperado de: <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/aprueban-directiva-n-001-2012-sunarpsn-que-regula-el-blo-resolucion-n-019-2012-sunarpsn-757363-1/>

cual, se declare la nulidad de los asientos o eventualmente de toda la partida registral, debido a que las inscripciones se sustentaron en un título que contiene presuntamente documentos falsificados. La vigencia de la anotación es de 120 días hábiles contados a partir del día siguiente de la anotación. Debe indicarse que no procede anotar el bloqueo siempre que exista un tercero con derecho inscrito que se encuentre protegido por la fe pública registral del numeral 2014 del Código Civil.

El 20 de julio de 2013 se publica en el Diario Oficial El Peruano, la Resolución No. 170-2013-SUNARP/SN, mediante el cual se regula el servicio de la Alerta Registral. Al contratar este servicio, se le comunica, vía correo electrónico, al propietario de un predio, la presentación de un título o títulos en las partidas registradas afiliadas. De esa manera en el momento en el cual se realice un movimiento, se pondrá en conocimiento inmediato de su propietario. Inicialmente, este servicio se instauró solamente al registro de bienes inmuebles y mediante la resolución No. 027-2018-SUNARP/SN se amplía el servicio hacia los demás registros.

En el Considerando de la Resolución No. 027-2018-SUNARP/SN⁹², se explica, la correlación entre dos servicios completamente gratuitos que han sido implementados por la SUNARP, de forma que, expresamente refiere lo siguiente: *“Que, la “Alerta Registral” regulada en la Directiva No. 006-2013-SUNARP/SN, aprobada por resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos*

⁹²Superintendente Nacional de los Registros Públicos de Perú. Resolución No. 027-2018-SUNARP/SN que aprueba Directiva que regula los servicios de Alerta Registral y aprueban nuevo servicio gratuito denominado “Alerta de Publicidad”. Publicado en el Diario Oficial El Peruano el 21 de febrero de 2018. Recuperado de: <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/aprueban-directiva-que-regula-los-servicios-de-alerta-regist-resolucion-no-027-2018-sunarpsn-1618471-1/>

No. 170-2013-SUNARP/SN, ha demostrado ser uno de los servicios de mayor demanda por parte de los ciudadanos en los últimos años, no solo por su sencillo acceso a través del portal institucional y eficiente utilidad en la lucha contra el fraude inmobiliario, sino también, porque permite mantener informados a los usuarios con interés en determinadas partidas registrales, en la medida que comunica cualquier movimiento que estas pueden sufrir en el ámbito de la presentación de títulos al registro; Que, en atención a los avances en el servicio de Alerta Registral en cuanto a las funcionalidades y modalidades de suscripción, así como a la importancia de contar con información adicional que resulte oportuna para fortalecer los mecanismos de prevención frente a posibles fraudes inmobiliarios, esta Superintendencia ha desarrollado y está en condiciones de poner en marcha un nuevo servicio gratuito denominado “Alerta de Publicidad”, que complementa la alerta ya existente; Que, el nuevo servicio está dirigido principalmente a beneficiar a los titulares registrales a fin de mantenerlos constantemente informados respecto a las solicitudes de publicidad que se presenten sobre la partida o partidas del Registro de Predios que previamente afilien al servicio, constituyendo así una importante herramienta en la lucha contra las posibles estafas inmobiliarias, ya que podrían adoptar, anticipadamente, las acciones necesarias para proteger sus bienes de cualquier maniobra ideada con el fin de despojarlos de sus propiedades (...).”

Existen dos tipos de modalidades de suscripción a esos servicios, la primera voluntaria mediante la suscripción al portal web institucional o la aplicación móvil y la segunda la suscripción de oficio, que regulado por el artículo 12 del Reglamento

a la Ley No. 30313, en donde permite a filiar a las personas que tengan condición de adquirentes, producida la inscripción de un acto de transferencia.

El 26 de noviembre de 2013 se publicó en el Diario Oficial El Peruano, La Resolución No. 314-2013-SUNARP/SN donde se modifica el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos y regulan el procedimiento para la inmovilización temporal de las partidas de predios. Es un mecanismo adicional de seguridad para cerrar parcial y temporalmente la partida registral referida a predios, hasta cumplir con un procedimiento especial de verificación de la autenticidad de títulos o hasta que opere la caducidad del asiento de inmovilización, a fin de resguardar los derechos inscritos⁹³. La vigencia del asiento de inmovilización temporal es de diez años, salvo solicitud expresa por parte del titular de un menor periodo de vigencia, el cual se extenderá en el rubro de cargas y gravámenes.

El 26 de marzo de 2015 se publicó en el Diario Oficial El Peruano, la Ley 30313, Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los Artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposición Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049.

⁹³ Superintendente Nacional de los Registros Públicos. Resolución No. 314-2013-SUNARP/SN que Modifica el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos y aprueba la Directiva No. 08-2013-SUNARP-SN. "Directiva que regula el procedimiento para la inmovilización temporal de las partidas de predios". Cita sobre el considerando preliminar de la finalidad de la normativa. Publicado en El Diario Oficial El Peruano el 26 de noviembre de 2013. Recuperado de: <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/modifican-el-texto-unico-ordenado-del-reglamento-general-de-resolucion-n-314-2013-sunarpsn-1019136-1/>

Asimismo, el Reglamento a la Ley 30313 fue aprobado con Decreto Supremo No. 010-2016-JUS⁹⁴ publicado el 23 de julio de 2016 y vigente desde el 28 de setiembre de 2016 a excepción del Capítulo I - Disposiciones Generales, y el Sub Capítulo IV - Anotación Preventiva Notarial, del Capítulo V - Cancelación de un asiento registral irregular, que se encuentra vigente desde el día siguiente de su publicación.

Esta Ley y su Reglamento desarrollan dos nuevos procedimientos registrales: a) un procedimiento de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite por suplantación de identidad o falsificación de documentos y b) un procedimiento de cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentos.

Sobre procedimiento de oposición a la inscripción registral en trámite por suplantación de identidad o falsificación de documentos, según Henry Huanco Piscoche⁹⁵, instaurar este procedimiento es una innovación al trámite de inscripción registral, pues antes de esa ley no había posibilidad de interrumpir el trámite, al ser este un procedimiento no contencioso no cabía posibilidad de admitir la oposición de terceros en el procedimiento registral. Para interponer la oposición, la legitimación está completamente reducida al notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro, sin que se permita una oposición hecha por un sujeto distinto a los

⁹⁴ República de Perú. Decreto Supremo No. 010-2016-JUS, titulado Aprueban el Reglamento de la Ley N° 30313, Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación y Modificatoria de los Artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los Artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049. Publicado en El Diario Oficial El Peruano del 23 de julio de 2016. Recuperado de: <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/aprueban-el-reglamento-de-la-ley-n-30313-ley-de-oposicion-decreto-supremo-n-010-2016-jus-1408433-11/>

⁹⁵ Huanco Piscoche, Henry. (2015) La Seguridad Jurídica de la propiedad inmobiliaria en el Perú. Revista Advocatus No. 31. Pp 418. Recuperado de: <https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Advocatus/article/view/4375/4296>

indicados. Una vez que los sujetos legitimados reciban las respectivas denuncias, estos se encuentran obligados a formular la oposición ante los Registros Públicos. El sujeto legitimado, dependiendo de su cargo y posición, deberá presentar los siguientes documentos⁹⁶:

- ✓ Declaración notarial o del cónsul, indicando que se ha suplantado al compareciente, a su otorgante o a sus representantes en un instrumento público protocolar o extraprotocolar que dé mérito a la inscripción registral.
- ✓ Declaración notarial o consular indicando que el instrumento público protocolar o extraprotocolar que aparentemente proviene de su despacho, no ha sido emitido por él.
- ✓ Oficio del juez indicando que el parte judicial materia de calificación, que aparentemente proviene de su despacho, no ha sido emitida por él.
- ✓ Declaración del funcionario público competente mediante oficio de la entidad administrativa, indicando que el documento presentado para su inscripción no ha sido emitido por la entidad que representa.

El artículo 3.6 dispone que la persona que presenta la denuncia debe ponerla en conocimiento del registrador o del tribunal registral para que, de ser pertinente, se

⁹⁶ Listado del artículo 3 de la Ley 30313 Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los Artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposición Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049. Recuperado de: <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-de-oposicion-al-procedimiento-de-inscripcion-registral-e-ley-n-30313-1216945-1/>

realice la tachadura por falsedad documentaria prevista en el Reglamento General de los Registros Públicos.

Según lo menciona Henry Huanco Piscoche⁹⁷, antes de la vigencia de la Ley, si se lograba inscribir la transacción, por más fraudulenta que haya sido, esta adquiriría consolidación y era válida frente a terceros e incluso frente al propietario real. Asimismo, la cancelación solamente procedía mediante un largo proceso judicial. El trámite para la cancelación, a diferencia de la oposición, se presenta una vez inscrito el título. La legitimación y las causales no varían del proceso de oposición.

Según el artículo 5 de la Ley, la información contenida en las inscripciones y anotaciones preventivas que han sido canceladas, no perjudica al tercero en los términos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil. Tampoco perjudican las inscripciones, anotaciones o los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento de cancelación.

Sobre esta Ley, el Tribunal Constitucional se pronunció el 05 de marzo de 2020, para resolver acción de inconstitucionalidad presentada contra el artículo 5 de la Primera Disposición Complementaria y Modificatoria de la Ley 30313. Lo anterior por cuanto la ley regula los efectos de la cancelación de las inscripciones afectadas por títulos falsos o en los cuales hubo suplantación, estableciendo que dichos efectos no afectan la posición jurídica del tercero de buena fe. En cuanto a la Primera Disposición Complementaria y Modificatoria de la norma impugnada, en el

⁹⁷ Huanco Piscoche, Henry. (2015) La Seguridad Jurídica de la propiedad inmobiliaria en el Perú. Revista *Advocatus* No. 31. Pp 420. Recuperado de: <https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Advocatus/article/view/4375/4296>

extremo que modifica el artículo 2014 del Código Civil. Específicamente, los ciudadanos pretenden la declaratoria de la inconstitucionalidad del término "cancele" así como el sentido interpretativo por el cual el vocablo "anule" comprende las causas de nulidad por falsedad documentaria o suplantación de identidad.

Sobre este asunto, el Tribunal Constitucional resolvió como improcedente la acción de inconstitucionalidad, toda vez que en el caso de falsificación de documentos suplantación de identidad en perjuicio del propietario, la configuración de la buena fe en beneficio del tercero adquirente haya considerado, además de los requisitos del artículo 2014 del Código Civil, la conducta diligente y prudente en todas las etapas. Al respecto, indicó expresamente lo siguiente⁹⁸: *este Tribunal considera que una interpretación armónica del derecho de propiedad y del principio de seguridad jurídica conlleva a sostener que en los casos en los que fehacientemente el propietario haya sido víctima de falsificación de documentos y/o suplantación de identidad, para la configuración de la buena fe del tercero, será indispensable haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo, además de la observancia, claro está, de los propios requisitos exigidos por el artículo 2014 del Código Civil, en los términos en los que ha sido modificado por la Ley 30313, como por ejemplo, la escrupulosa revisión de los asientos registrales y de los títulos archivados.*

⁹⁸ Tribunal Constitucional de Perú. Sentencia del 05 de marzo de 2020 del Expediente No. 0018-2015-PI/TC. Acción de inconstitucionalidad contra el artículo 5 y la Primera Disposición Complementaria y Modificatoria de la Ley 30313. Recuperado de: <https://www.studocu.com/pe/document/universidad-nacional-del-altiplano-de-puno/derecho-internacional/otros/00018-2015-ai-proceso-de-inconstitucionalidad/8992988/view>

En cuanto a esa revisión que le corresponde al tercero de buena fe, existen pronunciamientos como el emitido por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema el 11 de octubre de 2012, que resuelve casación dentro del expediente 5745-2011-Lima, toma una posición distinta, pues considera que traspasar la carga de revisar los títulos archivados genera excesivos costos de transacción, pues demanda tiempo, dinero y conocimiento. Es de interés citar lo que resolvió la Sala Civil Permanente en esa ocasión⁹⁹: *“PRIMERO.- (...) el artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos precisó los alcances de la regulación contenida en el artículo 2014 del citado Código de la siguiente manera: “La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiera contratado sobre la base de aquellos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales.” “SEGUNDO.- (...) Ello en atención a la rigurosa calificación registral existente en nuestro sistema – a cargo de un profesional del Derecho – y al asiento registral que es más que un simple “resumen” del título, al determinar la nueva “situación jurídica” derivada.” “TERCERO.- (...) éstos demandados al celebrar los actos jurídicos se basaron en la información que aparecía en los asientos registrales, no siendo necesario remitirse a los títulos archivados como pretende la demandante (...)*

⁹⁹ Sentencia citada y comentada por Karina de los Milagros Quinde-Bravo, en la página 69 de su tesis Los principales mecanismos de protección de la propiedad inmueble para evitar los fraudes inmobiliarios por suplantación de identidad y falsificación de documentos ¿Son estos mecanismos eficientes? (Tesis para optar por el título de abogado). Universidad de Piura. Facultad de Derecho. Programa Académico de Derecho Piura, Perú. Recuperado de: https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/3938/DER_141.pdf?sequence=1&isAllowed=y

No obstante, la modificación al artículo 2014 por la Ley No. 30313 sí le traslada la obligación al tercero de buena fe de una debida diligencia que consiste en revisar tanto los asientos registrales y títulos archivados.

En el marco del Poder Judicial de Perú se realizan los llamados Plenos Jurisdiccionales que, según la Ley Orgánica del Poder Judicial¹⁰⁰, buscan concordar la jurisprudencia de la especialidad de cada materia. Estos espacios son capaces de promover la reflexión de los magistrados acerca de los temas que son materia de debate, en los cuales los participantes para su deliberación y fundamentación de criterios, han escuchado la exposición de los expertos en el tema. Esta actividad conduce al perfeccionamiento del ejercicio de la función jurisdiccional, al fortalecimiento del sistema jurídico y de la organización judicial. Es de importancia decir que estos plenos jurisdiccionales no tienen carácter vinculante, pero se considera que pueden ser tomados en cuenta al momento de decidir un caso particular.

En el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 2012 fue tema de discusión la figura de la fe pública registral en los casos de falsificaciones de los títulos. La dinámica se basó en una votación entre dos ponencias basadas en criterios jurisprudenciales contrapuestos. La primera ponencia establece que *la fe pública registral protege a los terceros de buena fe cuando el acto previo es nulo o falso, pues el artículo 2014 del Código Civil no distingue consecuencia, por efecto de la seguridad jurídica del*

¹⁰⁰ Artículo 116.- Los integrantes de las Salas Especializadas, pueden reunirse en plenos jurisdiccionales nacionales, regionales o distritales a fin de concordar jurisprudencia de su especialidad, a instancia de los órganos de apoyo del Poder Judicial.

tráfico, no importa la magnitud del vicio que afecte el título, pues basta que el tercero cuenta con título oneroso, sea de buena fe e inscriba su derecho, para gozar de la tutela legal. La segunda ponencia establece que *la fe pública registral no protege a los terceros de buena fe cuando se trata de vicios radicales de nulidad, como es el caso de la falsificación de los títulos, pues el artículo 70 de la Constitución del Estado dice que la propiedad es inviolable, lo que no es coherente si admitimos que un titular pueda ser despojado fácilmente a través de una falsificación. El artículo 2014 del Código Civil debe leerse desde la perspectiva constitucional de protección de la propiedad, evitando que los actos ilícitos consumen derechos.* Al momento de la votación entre esas dos ponencias, el Pleno optó por la segunda ponencia, de forma tal que la primera ponencia tuvo un total de 28 votos y la segunda, un total de 55, sin ninguna abstención. De esta forma queda claro que el sistema debe y ha tomado responsabilidad en proveer herramientas preventivas para evitar que la falsificación de títulos o incluso la misma suplantación de identidad puedan crear derechos a terceros amparados en la buena fe para despojar al propietario real de un bien.

1.7. Mecanismos tecnológicos

Dentro de los principales aspectos establecidos como norte en Perú en contra del fraude inmobiliario, se encuentra que sientan sus bases en la búsqueda de la seguridad jurídica, delimitando esta como la existencia de un marco legal debidamente establecido que determine de manera clara y predecible la actuación del Estado y de los particulares, pues todo ciudadano tiene el derecho de saber cuáles son las reacciones frente a sus acciones, ya sea por parte del Estado o de

los particulares con los cuales establece una relación jurídica; siguiendo una línea de seguridad jurídica preventiva, por medio de la cual basan o respaldan la figura del Registro Público así como del Notario. Al igual que en este país, se brinda a esta última figura jurídica gran importancia por la certeza que debe dar a los negocios jurídicos y la imparcialidad que debe tener a la hora de ejercer su función, ya que como lo hemos indicado durante el desarrollo de la presente investigación, la figura del notario implica asesoría e imparcialidad antes y durante el proceso de la negociación, tal y como lo establece el Tribunal Constitucional de Perú el cual nos indica:

“Del tenor del segundo párrafo del artículo 7° de la Ley N.°27755, se desprende la imprescindible participación del notario antes de que el formulario pueda acceder al registro. Este Tribunal ya ha acentuado la especial relevancia del rol del notario en la sociedad, manifestando que “nuestro país se adscribe al sistema de organización notarial de tipo latino, en virtud del cual el notario es un profesional del derecho que, en forma imparcial e independiente, ejerce una función pública consistente en autenticar, redactar, conservar y reproducir los documentos, así como asesorar de manera imparcial a quienes soliciten su intervención, incluyéndose la certificación de hechos”. (Exp. 04-1997-AI/TC). Así, el notario dota de fe pública y seguridad jurídica a los actos y negocios jurídicos que ante él se celebren. La especial valía que nuestro ordenamiento jurídico concede a los

medios documentales que gozan de la fe pública del notario, exige a su vez de éste una intachable conducta moral.”¹⁰¹

En relación con lo anterior, el notario debe emitir juicios que no puede emitir el registrador por una imposibilidad material, como lo son juicios de identidad, capacidad, libertad y conocimiento; es el notario quien tiene la intermediación con las partes y con base en eso se supone que va a poder identificarlas, asimismo, evaluar que son conscientes del acto realizado, pueden manifestar su voluntad y verificar que actúan con libertad, pero es en este momento donde se puede encontrar el problema del fraude inmobiliario, pues a menos de que las partes además de una relación laboral tengan una relación fuera de esta con el notario, este no tiene otra alternativa más que confiar plenamente en los documentos presentados y la palabra de los mismos, por esto y, a partir de este supuesto, toman mucha relevancia los mecanismos tecnológicos de los cuales se pueda hacer uso, por cuanto permiten disminuir esos riesgos de los notarios día tras día, como lo es la biometría.

La biometría tal y como lo dice Juan Carlos Peralta Castellano en su artículo denominado Nueve años de biometría en el Perú: La fe de identificación en la encrucijada¹⁰², no es una ciencia en sí, sino que corresponde a una medición, la cual como cita el autor “...Analiza o mide una característica física o de comportamiento considerada única; es decir, de la cual se haya comprobado

¹⁰¹ Resolución del Tribunal Constitucional del cuatro de julio de dos mil tres, Expedientes acumulados números 0001/0003-2003-AI/TC.

¹⁰² Peralta Castellano, Juan. “Nueve años de biometría en el Perú: La fe de identificación en la encrucijada.” Revista IUS, volumen 9, número 36, Instituto de Ciencias Jurídicas de Puebla. (2015). Tomada de http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-21472015000200275#fn2

científicamente que no se repite en ningún otro ser humano, ni siquiera en los gemelos idénticos: desde las huellas dactilares, el iris del ojo y el rostro, hasta la disposición de las venas de los dedos, la voz y el aliento.” Además continúa indicando que “...Para que una característica humana pueda ser aceptada para efectos biométricos, debe reunir ciertos requisitos: universalidad, todos los seres humanos deben tenerla, por ejemplo el iris en los ojos o las huellas dactilares (exceptuando casos muy particulares de mutilación); peculiaridad (distinctiveness), es decir, una cualidad específica, no debe haber dos personas con muestras iguales; performance, es decir, debe ser invariable en un determinado período de tiempo, si bien las huellas dactilares sufren muy leves cambios y con la edad pueden hasta deteriorarse, es claro que sus características distintivas, las que permiten diferenciarlo de cualquier otra impresión dactilar humana, se mantienen a lo largo de la vida. Por último, debe ser coleccionable [collectability], es decir, que las muestras puedan ser tomadas de las personas de una manera al menos tolerablemente invasiva.”¹⁰³

En Perú los primeros acercamientos con los mecanismos de identificación biométrica relacionados con la materia registral, se dieron en el año 1996 por medio del proyecto de modernización de registros públicos, el cual pretendía, además de la digitalización de las partidas registrales, una manera ideal para identificar a los registradores a la hora de realizar la inscripción de los movimientos en las

¹⁰³ Peralta Castellano, Juan. “Nueve años de biometría en el Perú: La fe de identificación en la encrucijada.” Revista IUS, volumen 9, número 36, Instituto de Ciencias Jurídicas de Puebla. (2015). Tomada de http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-21472015000200275#fn2

propiedades, que había pasado a ser electrónica. A raíz de este cambio, se tomó la decisión de utilizar por parte de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos la identificación biométrica por impresión dactilar.

Luego de esto, se pasa a la recolección de las impresiones dactilares de los ciudadanos, lo cual se realizó durante varias décadas de manera simultánea con los cambios que se iban realizando a los documentos naciones de identidad. La recolección de las huellas se llevaba a cabo al momento de solicitar su documento de identidad al cumplir la mayoría de edad, las cuales se organizan y mantienen en un registro único de identificación de personas naturales responsabilidad del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, institución creada en 1995 como producto del proyecto de modernización del Estado peruano; es así como para el primer semestre del 2014 un 98.3%¹⁰⁴ de los peruanos se encontraban documentados en este registro único.

En 2006 como resultado de un convenio entre el Colegio de Notarios de Lima y el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, se puso en práctica el sistema de información biométrica como apoyo a la función del notario para la identificación de las personas que ante él acudían; en aquel momento se encontraban bajo una utilización facultativa por falta de normativa que indicara la obligatoriedad de los

¹⁰⁴ Peralta Castellano, Juan. "Nueve años de biometría en el Perú: La fe de identificación en la encrucijada." Revista IUS, volumen 9, número 36, Instituto de Ciencias Jurídicas de Puebla. (2015). Tomada de http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-21472015000200275#fn2

mismos, esto cambió en el año 2008 con la promulgación del Decreto Legislativo 1049 que en su artículo 55 establece:

Artículo 55.- Identidad del Otorgante

El notario dará fe de conocer a los otorgantes y/o intervinientes o de haberlos identificado. Es obligación del notario acceder a la base de datos del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil -RENIEC- en aquellos lugares donde se cuente con acceso a Internet y sea posible para la indicada entidad brindar el servicio de consultas en línea, para la verificación de la identidad de los intervinientes mediante la verificación de las imágenes, datos y/o la identificación por comparación biométrica de las huellas dactilares. Cuando el notario lo juzgue conveniente exigirá otros documentos y/o la intervención de testigos que garanticen una adecuada identificación.

El notario que diere fe de identidad de alguno de los otorgantes, inducido a error por la actuación maliciosa de los mismos o de otras personas, no incurrirá en responsabilidad.¹⁰⁵

A lo anterior se le suman posteriormente las disposiciones emitidas a través del Decreto Supremo N° 006-2013-JUS, el que en su artículo 5 se reitera al haber

¹⁰⁵ Decreto Legislativo 1049 de Perú, 2008, artículo 55.

pasado varios años y varias modificaciones legislativas fallidas, la obligación de los notarios de la utilización de información biométrica:

Artículo 5.- Verificación mediante sistema de identificación por comparación biométrica

5.1 El notario tiene la obligación de efectuar la verificación por comparación biométrica de las huellas dactilares, a través del servicio que brinda el Registro Nacional de Identidad y Estado Civil - Reniec.

5.2 La obligación establecida en el párrafo anterior se aplica cuando los comparecientes o intervinientes realicen los siguientes actos:

a. Actos de disposición o gravamen de sus bienes; o

b. Actos de otorgamiento de poderes con facultades de disposición o gravamen de sus bienes.

5.3 La verificación biométrica recae cuando dichos actos se realicen a través de los siguientes documentos:

a. Escrituras públicas;

b. Testamentos;

c. Actas de transferencia de bienes muebles o inmuebles registrables;

d. Actas y escrituras de procedimientos no contenciosos;

e. Instrumentos protocolares denominados de constitución de garantía mobiliaria e inmobiliaria;

f. Actas de aportes de capital para la constitución o aumento de capital de las personas jurídicas; y

g. Otros documentos que impliquen afectación sobre bienes muebles e inmuebles.

5.4 Sin perjuicio de ello, el notario podrá utilizar también el mencionado sistema de comparación biométrica de huellas dactilares cuando considere que es necesario para garantizar la seguridad jurídica de otros instrumentos notariales protocolares o extra protocolares en que efectúe la identificación de personas.¹⁰⁶

Respaldado lo anterior también por la Directiva 44-2013-JUS/CN aprobada por el Consejo de Notariado, en la que se reitera la obligación de todos los notarios de realizar la identificación biométrica de las partes, en los casos en que se disponga, grave o adquiera bienes muebles o inmuebles o se otorguen poderes con dicho fin.

Y finalmente, se encuentra el uso de los mecanismos de identificación biométrica en las notarías peruanas, el cual también se convirtió de uso obligatorio a raíz del Decreto Supremo N°006-2013-JUS y a través del convenio entre el Colegio de Notarios y el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil suscrito también en 2006, pero no es sino a partir del año 2009 que las notarías tuvieron uso de este sistema, permitiéndose así la autenticidad de la identidad.¹⁰⁷

¹⁰⁶ Decreto Supremo N° 006-2013-JUS de Perú, 2013. Artículo 5.

¹⁰⁷ Smillan Carrasco, Jose Luis. "Sistema de reconocimiento biométrico y su obligatoriedad en el sistema notarial peruano". Tesis para optar por el título de profesional de abogado. Universidad Señor de Sipán, Pimentel. (2018). 52.

Por todo lo descrito, se consideramos que en Perú se cuenta al menos con un sistema tecnológico robusto, el cual pretende erradicar las prácticas que llevan a la materialización del fraude inmobiliario, este a su vez se ve ampliamente respaldado por la normativa vigente.

2. El caso de Colombia

2.1. Regulación del derecho fundamental de propiedad en Colombia

El Código Civil de Colombia en su Libro Segundo denominado “De los bienes y de su dominio, posesión, uso y goce”, Título Primero llamado “De las varias clases de bienes” se ubica el artículo 653, el cual brinda el concepto de bienes e indica que consisten en cosas corporales o incorporales¹⁰⁸, estos a su vez se subdividen en muebles e inmuebles¹⁰⁹, cuando se hace referencia a las cosas corporales y en derechos reales o personales, además, a los incorporales, se puede observar que la estructuración y división de los bienes entre Costa Rica y Colombia no cambia entre una y otra legislación, pues se rigen bajo las mismas categorías.

Ahora bien, en el artículo 669 se encuentra el concepto de dominio, el cual según la legislación colombiana:

*“... se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella *(arbitrariamente)*, no siendo*

¹⁰⁸ Código Civil Colombiano, artículo 653.

¹⁰⁹ Código Civil Colombiano, artículo 654.

contra ley o contra derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

En la legislación colombiana al igual que en este país, la propiedad se encuentra protegida dentro del marco de los derechos económicos, respaldados en el título segundo de la Constitución de 1991; por ello es conveniente referirse a los alcances constitucionales de la propiedad en Colombia, para así comprender su actuar frente al fraude inmobiliario. Ahora, por cuanto la protección de la propiedad trasciende al ámbito constitucional, el estado colombiano ha desarrollado en el ámbito normativo diferentes leyes, por medio de las cuales se establecen los parámetros del régimen jurídico de dicho tema. Dentro de estas, es posible ubicar la Ley 546 de 1999, la cual fue publicada el 23 de diciembre de 1999, y viene a dar una serie de objetivos y criterios de sujeción para el Gobierno Nacional a la hora de determinar el marco bajo el cual se deben dar los financiamientos, los impuestos para la construcción y negociación de viviendas. De igual manera se sientan un precedente por medio de la vía jurisprudencial que delimita los alcances de la propiedad, como lo es la sentencia T-1321-05 de la Corte Constitucional de Colombia; esta establece puntos relevantes al indicar que:

“El derecho a la propiedad solo podrá ser protegido y garantizado por vía de la acción de tutela, siempre y cuando de la protección que por esta vía judicial se haga, se garantice igualmente el pleno ejercicio de otros derechos, estos si catalogados como fundamentales. La afectación del derecho a la propiedad tiene

incidencia directa en el efectivo goce y respeto de otros derechos que como la vivienda digna, el trabajo, el mínimo vital y la propia vida entre otros, imponen el deber al juez constitucional de garantizar la protección oportuna del derecho a la propiedad privada, por consolidarse que entre éste y otros derechos de carácter fundamental existe una inescindible conexidad. En estos eventos, la propiedad privada como derecho, adquiere la connotación de derecho fundamental y por ello mismo merece la protección constitucional representada en la acción de tutela, que ese caso concreto se constituye en el mecanismo judicial óptimo.”¹¹⁰

De lo anterior, es posible sustraer que el alcance constitucional de protección a la propiedad del país en estudio, trasciende la esfera de derecho económico para igualarla a derecho fundamental en los casos en los cuales sea requerido, por lo tanto deja abierta la posibilidad de que el ámbito de protección hacia la misma se expanda en casos concretos, en que se vea limitado el ejercicio de este derecho o le sea vulnerado y dicha vulneración lleve a graves consecuencias, como lo podría ser nuestro caso en estudio; pues, en ocasión de un fraude inmobiliario registral, se debería brindar la protección a un derecho fundamental, porque la pérdida de la propiedad por parte de una persona dueña de este bien inmueble utilizado como

¹¹⁰ Resolución N° T-1321-05 de la Corte Constitucional de Colombia del quince de diciembre de dos mil cinco.

vivienda y que se ve desposeído de la misma de manera ilegítima, provoca una vulneración directa a sus derechos, como se indica en la cita anterior.

2.2. Sistema de transmisión de la propiedad en Colombia

Ahora bien, entrando a conocer el tema de la adquisición de la propiedad en Colombia, en este país se mantiene vigente la aplicación de la teoría del título y modo, pues el título crea las obligaciones que se llegan a ejecutar por medio del modo. Dicha aplicación se da a raíz de considerar que la tradición no tiene la posibilidad por sí sola de transmitir el dominio de la cosa; en este caso, bien inmueble; por el contrario, para que esto suceda debe haber de previo un negocio jurídico, por ello es necesaria la existencia de ambos elementos para una efectiva transmisión de la propiedad, como lo son contrato o negocio jurídico, el cual viene a ser la justa causa y la *traditio* o traspaso posesorio de la cosa.

Además de lo anterior, se suma un tercer elemento a los mencionados en el párrafo anterior, porque para la normativa colombiana, la transmisión de la propiedad realmente se da por medio de la inscripción de la copia de la escritura pública ante el Registro de Instrumentos Públicos. Por lo tanto la transmisión, ya sea que se realice por medio de una compraventa, una donación o cualquier otro negocio, adquiere plena eficacia jurídica hasta el momento en que la escritura es registrada; esto último para ellos es la tradición.

Sin embargo, en este punto hay una discrepancia al realizar una comparación con lo establecido en la legislación costarricense, pues en este país se sigue la teoría del *nudo consensu*, la cual admite que el dominio sea transmitido por el acuerdo

consensual entre las partes; por ello se considera que el acuerdo basta para que exista la transmisión del derecho real; no obstante, para efectos ante terceros se sigue la registrabilidad de los bienes indicado en el artículo 268 del Código Civil Costarricense, es decir para que afecte a las personas que no formaron parte en el contrato, se debe dar publicidad al contrato en el Registro Público correspondiente. Ahora bien, con respecto a la tradición como modo de adquirir en el derecho colombiano, es importante citar el artículo 740 del Código Civil de Colombia en el cual se manifiesta:

*“La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y **consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro,** habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.”¹¹¹*

(La negrita y el subrayado no son del original).

En relación con lo indicado anteriormente, esto es evidente que a pesar de que la tradición consiste en la entrega de la cosa, en cuanto a los bienes inmuebles no se aplica de esta manera, porque en dicha legislación se establece que la entrega del inmueble se da por medio de la inscripción de la copia de la escritura pública ante el Registro de Instrumentos Públicos, por lo tanto la tradición adquiere plena eficacia jurídica hasta el momento en el cual la escritura es registrada.

¹¹¹ Código Civil Colombiano, artículo 740.

Lo anterior responde a la naturaleza de inamovibles de los mismos y a la necesidad de asegurarse una correcta aplicación de los derechos reales, por ello se determinó en Colombia que la tradición respecto a las propiedades debía darse por medio de la anotación de los trasposos en una entidad pública especializada en este tema; ello a su vez tenía un simbolismo intrínseco, por cuanto la inscripción representaba el hecho de la entrega de la cosa, por lo tanto sin la respectiva inscripción del traspaso de la propiedad y aunque se diera materialmente la entrega del bien inmueble, para el derecho colombiano, no se había dado la tradición.

No obstante, existen dentro del derecho colombiano teorías contrapuestas, pues hay quienes consideran que solo con el hecho de que la escritura se encuentre inscrita en el Registro de Instrumentos Públicos se da la tradición y por ende, queda entregado al adquirente y este se convierte en el titular del dominio y de su posesión, pero por otro lado existen quienes apoyan la teoría de que además de lo anterior, se debe llevar a cabo al entrega material del bien, al traer a colación el numeral 1605 del Código Civil de Colombia concerniente a la obligación de dar, el cual establece que:

“La obligación de dar contiene la de entregar la cosa; y si ésta es una especie o cuerpo cierto, contiene, además, la de conservarla hasta la entrega, so pena de pagar los perjuicios al acreedor que no se ha constituido en mora de recibir.” ¹¹²

¹¹² Código Civil Colombiano, artículo 1605.

Siendo que uno de los argumentos de esta segunda tesis, expresa que “se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título” manifiesta en el artículo 756 del mismo cuerpo normativo, debe interpretarse como la transmisión del derecho y que por consiguiente al adquirirse legítimamente el derecho debe darse la entrega material de la cosa.

A pesar de que la doctrina jurisprudencial en su Gaceta Judicial Número 2153 indica que *“no debe confundirse la transferencia de la propiedad, por medio de la tradición, con la transmisión de la posesión por medio de la entrega real o simbólica de la cosa, porque la primera se refiere al derecho de dominio y la segunda al hecho de la posesión”*¹¹³ y que *“con la sola inscripción o registro del título de compra-venta de una finca raíz no queda cumplida en todo caso la obligación del vendedor de hacer entrega de la cosa vendida. La posesión material que le permite el goce de los servicios y frutos de la finca no se realiza por el solo registro de la escritura”*¹¹⁴; existen vacíos legales tanto entre los doctrinarios como entre la jurisprudencia y la normativa colombiana, porque no se establece de manera certera un criterio único al respecto.

2.3. Sobre el Registro Público en Colombia

Dentro del tema de la posesión de los bienes inmuebles, juega un papel importante la figura del Registro Público, por ello se procede a abarcar este aspecto.

¹¹³ Gaceta Judicial de Colombia Número 2153, tomada de [https://cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/subpage/GJ/Gaceta%20Judicial/GJ%20LXXX%20n.%202153-2156%20\(1955-1956\).pdf](https://cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/subpage/GJ/Gaceta%20Judicial/GJ%20LXXX%20n.%202153-2156%20(1955-1956).pdf) el 05 de octubre del 2020.

¹¹⁴ *Ibíd*em

En primera instancia se trae a colación una cita del autor Álvarez Caperochipi en la cual indica:

*“La creación de los registros públicos, es casi un principio universal coetáneo a la constitución de derechos sobre la propiedad raíz, la creciente necesidad de hacer públicas las inscripciones efectuadas en el registro, a través de los medios precisos para divulgar y extender una información a quienes estén interesados en ella hizo posible que la actividad registral no se limitare únicamente a la propiedad inmueble, se hizo necesaria la constitución del registro sobre otro tipo de bienes (automóviles, naves, establecimientos de comercio etc.) **por constituirse el registro como un mecanismo jurídico que provee de seguridad jurídica a los actos de tradición,** generalmente, de bienes de especial contenido económico.*

*El registro no se limita a ser constancia de propietarios, sino también identifica y ordena las cargas que pesan sobre los bienes inmuebles, **pretendiendo que por la publicidad de la propiedad inmobiliaria el registro sirva para la ordenación y racionalización del crédito.**”¹¹⁵ (La negrita y el subrayado no son del original).*

Analizando la cita anterior, en primer término se sustrae y apoya el argumento del autor en cuanto refiere la universalidad de los registros, el cual es totalmente

¹¹⁵ Álvarez Caperochipi, Jose Antonio. “Derecho Inmobiliario Registral”. Comares, Granada, (2006) 3.

certero, porque en todo país en el que se pretenda brindar seguridad jurídica a los ciudadanos, con respecto al tema de sus propiedades, se posee un Registro de la Propiedad robusto; como segundo punto, se observa que el autor da las bases funcionales de los registros públicos y abarca concretamente este caso. Por ello se puede afirmar que Colombia en busca de cumplir con estos principios rectores con los que se crean los registros, se da la creación del Registro de Instrumentos Públicos. Esta figura data de muchos cambios que comenzaron a surgir finales del siglo XVI; al respecto, no existe un acuerdo entre los distintos autores especialistas en el tema sobre el año exacto en que se crearon las oficinas de registro en Colombia; en aquel tiempo se estableció la creación de un libro general en el cual se debían hacer constar los actos sujetos a regulación según la normativa de aquella época.

Sin embargo, tiempo después para el año 1825 se dispuso por medio a la Ley 11 de dicha nación, la apertura de un nuevo libro independiente del primero, en el cual iban a anotarse las hipotecas y demás trámites relacionados con estas; los libros debían llevarse en la capital de cada cantón en manos de un anotador de hipotecas, puesto que debía desempeñarlo el secretario de la municipalidad. Además estipulaba que los demás negocios jurídicos referentes a bienes inmuebles se debían seguir respaldando en el libro general. Una de las modificaciones más relevantes para la institución del registro, ocurrió en 1844, cuando se dio la emisión de la Ley 1 de mayo de 1844, la cual traía consigo la creación del Estatuto Orgánico de Registro que instauraba las primeras oficinas de registro de instrumentos públicos.

Además de lo anterior y tomando como punto de partida el último párrafo de la cita del autor Álvarez Caperochipi, se puede afirmar que los registros no se crearon para combatir el fraude, el fraude nace a partir de la creación de estas instituciones y los mecanismos de seguridad fue una evasión a los lineamientos que en ellos se plantean; las instituciones y las leyes no se crean en función de la lucha contra el fraude inmobiliario, estas responden a otras necesidades. Es decir, la lucha contra el fraude inmobiliario no es la causa, pero sí un efecto subyacente en el cual se convierten los mecanismos para enfrentar y frenar las actuaciones fraudulentas por medio de las cuales se ve despojado el propietario registral de manera ilegítima.

En 1932 se da un cambio de gran relevancia, porque se establece la división por matrícula de propiedad de los documentos; a partir de ese momento se permitió acceder de manera más rápida a la historia jurídica de un inmueble. Y para el año 1970, por medio del Decreto 1250, se emite un Estatuto del Registro de Instrumentos Públicos, que impulsaba de manera significativa la sistematización de la información contenida en los folios reales de cada una de las matrículas inmobiliarias, lo cual se llega a convertir en una realidad en el año 1992, cuando se dio inicio a la utilización de los llamados folios magnéticos para así agilizar el trabajo que antes se realizaba manualmente en cartulina.

Actualmente se cuenta con el Estatuto del Registro de Instrumentos Públicos de 2012, emitido por medio de la Ley 1579 del 01 de octubre de 2012. Asimismo, el Registro de Instrumentos Públicos de Colombia *“representa la historia jurídica de los bienes inmuebles que se materializa a través de las diferentes inscripciones que*

se visualizan en el folio de matrícula inmobiliaria, de los actos, contratos, providencias judiciales, administrativas o arbitrales, que impliquen constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes raíces...”¹¹⁶.

Dicho Estatuto tiene como objetivos los consagrados en el artículo 2 de la Ley 1579 de 2012, que son:

ARTÍCULO 2. OBJETIVOS. El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:

a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil;

b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces;

c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.”¹¹⁷

¹¹⁶ Superintendencia de Notariado y Registro de Colombia. Consultado de <https://www.supernotariado.gov.co/portal&261.html> el 07 de octubre de 2020.

¹¹⁷ Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, Colombia. Artículo 2.

De lo anterior se puede sustraer que se abarca el interés actual de las legislaciones alrededor del mundo, procurando mantener un registro y consignación de todos los bienes que se encuentran sujetos a ser inscritos, en busca de brindar a la ciudadanía la seguridad registral que funge de norte para estas instituciones.

Además de lo anterior, se puede ver cómo esos objetivos encuentran una estrecha relación con los fines perseguidos a nivel de la doctrina internacional con los registros; estos son un medio de acción del derecho inmobiliario, dentro de los cuales se puede ubicar el fin de la publicidad de los derechos reales sobre inmuebles, que tal y como lo dijo Díez Picazo *“la mayor o menor seguridad del tráfico jurídico económico está en función de la publicidad”*¹¹⁸ con el cual se pretende disminuir al máximo, los riesgos o peligros para el tercer adquirente con respecto a la verdadera situación del inmueble, pues se dice que con la publicidad registral toda persona debería poder conocer la situación jurídica de toda propiedad en la que se encuentre interesado.

Por lo anterior, entra a regir el fin de la seguridad en el tráfico inmobiliario, la cual encuentra total conexidad con la publicidad registral y esto juega un papel de gran relevancia ya no solo para el tercer adquirente sino también para el propietario, porque el fraude inmobiliario implica en muchas ocasiones un daño para el verdadero dueño del inmueble; por esto es importante plasmar lo que el Consejo de

¹¹⁸ Díez Picazo, Luis, y Gullón Ballesteros, Antonio. Sistema de derecho civil. vol. 3, derecho de cosas y derecho inmobiliario registral. Madrid: Tecnos. (2005). P 225.

Estado de Colombia ha pronunciado al respecto en su Radicación 17119 del once de noviembre de dos mil nueve.:

*“...**el sistema de registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público a cargo del Estado cuyo propósito consiste precisamente en otorgar seguridad jurídica** para la comercialización y disposición de esta clase de bienes, a efectos de lo cual resulta fundamental la publicidad de todas aquellas situaciones que puedan incidir en el efectivo ejercicio de los derechos reales que sobre éstos recaigan, pues solo de este modo resulta verdaderamente eficaz dicha institución. De allí que por virtud de dicho sistema la doctrina ha elaborado el principio de la “fe pública registral”¹¹⁹ (La negrita y el resaltado no son del original).*

Dentro del mismo pronunciamiento, se expone:

*“Con arreglo al principio de la fe pública, la ley transforma la autenticidad de los asientos en una verdad casi incontrovertible cuando se trata de asegurar a los terceros que contratan confiados en lo que refleja el registro. **La fe pública registral es la seguridad absoluta dada a todo aquel que adquiere el dominio o un derecho real del titular inscrito, de que su transferente era dueño o titular de los derechos correspondientes en los mismos***

¹¹⁹ Radicación 17119 del Consejo de Estado de Colombia, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera. Bogotá D.C, once de noviembre de dos mil nueve.

términos que resulten de los asientos".¹²⁰ (La negrita y el resaltado no son del original).

De lo anterior, se sustrae la importancia para las sociedades en general de la seguridad brindada a través del Registro, además de la seriedad con la que es abordada dentro de la dinámica social colombiana, por cuanto se denota que se establece una gran responsabilidad sobre la institución encargada, la cual debe velar porque la información en sus asientos plasmada se apegue en estricto sentido a la realidad, y así poder cumplir los fines y objetivos con los que se crean estos valiosos preceptos, respetando y atendiendo siempre a la protección de los derechos de la ciudadanía.

En el Estatuto del Registro de Instrumentos Públicos de 2012 de Colombia, como en nuestra normativa costarricense y en general en todas las materias del derecho, se insta a tener un marco de acción, el cual se delimita por medio de ideas fundamentales orientadoras del actuar de los encargados para la aplicación de esta normativa. Por ello se estipulan de seguido en su artículo 3 los principios bajo los cuales se rige el registro, como lo son:

- a. Rogación;
- b. Especialidad;
- c. Prioridad o rango;
- d. Legalidad;

¹²⁰ *Ibíd.*

- e. Legitimación;
- f. Tracto sucesivo.¹²¹

Estos principios son de aplicables en la legislación costarricense bajo una interpretación muy cercana a la brindada en el articulado anterior, los cuales a su vez han sido explicados anteriormente dentro de esta investigación en el primer capítulo.

Ahora bien, introduciéndose un poco más en la parte concreta de lo que son los actos, títulos o documentos sujetos a inscripción en el derecho registral colombiano, se establece dentro de la normativa en estudio, que son los siguientes:

“a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;

b) Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;

¹²¹ Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, Colombia. Artículo 3.

c) Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley.”¹²²

Cada uno de esos documentos “...se verificará en la oficina de registro de instrumentos públicos en cuyo círculo esté ubicado el bien inmueble...”¹²³

Como es posible observar, hay una amplia cantidad de acciones o negocios jurídicos que se deben tramitar por medio de las oficinas de instrumentos públicos, principalmente y de mayor interés para la presente investigación, los bienes inmuebles ligados necesariamente a un derecho real que da a su poseedor un poder inmediato sobre estos.

Siempre dentro de la misma línea de la seguridad jurídica, se establece dentro del artículo 6 del Estatuto en estudio, una unificación de los datos ubicados en los diferentes medios utilizados desde la creación del Registro hasta la actualidad, para buscar la completa sistematización de la que se habla en la historia del registro en Colombia desde 1970.

Adicionalmente, en el capítulo IV se comienzan a brindar los elementos constitutivos del archivo del registro, de los cuales se dice:

Artículo 7. El archivo de registro se compone de la matrícula inmobiliaria, los radicadores de documentos y certificados, los

¹²² Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, Colombia. Artículo 4.

¹²³ Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, Colombia. Artículo 5.

*Índices de inmuebles y propietarios, el archivo de documentos antecedentes, el libro de testamentos y el libro de actas de visita.*¹²⁴

Conjuntamente, se brinda en los articulados siguientes, una explicación de cada uno de los elementos constitutivos; se da inicio con el concepto de matrícula inmobiliaria:

*Artículo 8. Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando.*¹²⁵

El artículo anterior es de gran importancia, ya que describe de manera detallada no solo el concepto de la matrícula inmobiliaria, sino que a la vez brinda de manera muy puntual y acertada cada uno de los subelementos, detallados dentro de la misma, con lo cual se facilita a las personas el comprender la información de sus propias matrículas o de las que quisiera obtener, al acceder a las mismas.

De seguido, se describen los radicadores y su respectiva clasificación e información plasmada en el artículo 9:

Artículo 9. Se llevará en cada oficina de registro un radicador para la anotación sucesiva e ininterrumpida de los documentos allegados al

¹²⁴ Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, Colombia. Artículo 7.

¹²⁵ Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, Colombia. Artículo 8.

registro y de las solicitudes de certificados sobre la situación jurídica de los inmuebles. Se llevarán, en forma separada para unos y otros, por medios sistematizados y tendrán vigencia anual, con notas de apertura y cierre suscritas por el respectivo Registrador.

Los radicadores se clasificarán en:

a) Radicador de documentos...;

b) Radicador de certificados. ...”¹²⁶

Ahora bien, con respecto a los índices se dice que “...se conformarán con la información sobre los inmuebles matriculados y los titulares del derecho inscrito, el cual se llevará en forma sistematizada.”¹²⁷

Del mismo modo, en relación con los conceptos antes citados, en seguida se profundiza en lo correspondiente al procedimiento para hacer el registro de una propiedad inmueble en Colombia, según lo que se encuentra en el Estatuto del Registro de Instrumentos Públicos, el cual se compone de la radicación, la calificación, la inscripción y por último, la constancia de haberla ejecutado.

En primer lugar está la radicación, la cual es posible ubicarla en el artículo 14 del Estatuto; en este se manifiesta que tiene lugar en el Diario Radicador una vez recibido el instrumento público, la recepción de estos puede darse ya sea por medios físicos o electrónicos, este último requiere necesariamente la firma digital

¹²⁶ Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, Colombia. Artículo 9.

¹²⁷ Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, Colombia. Artículo 10.

de las Notarías, Despachos Judiciales o Entidades Públicas. En el Diario Radicador se deberá indicar:

“...la fecha y hora de recibo, número de orden sucesivo anual, naturaleza del título, fecha, oficina y lugar de origen, así como el nombre o código del funcionario que recibe.”¹²⁸

Además de lo anterior, se establece dentro del primer párrafo del artículo 14 un requisito específico para la radicación física, el cual consiste de *“...aportar otro ejemplar original o una copia especial y autentica expedido por el Despacho de origen, destinado al archivo de la Oficina de Registro, sin el cual no podrá recibirse para su radicación.”¹²⁹* De ello se deduce que no es necesario a la hora de la radicación de documentos electrónicos.

En este punto es sumamente importante hacer una pausa en el procedimiento para enfatizar en una gran diferencia entre la normativa colombiana y la realidad costarricense, pues de lo citado anteriormente se desprende el avance tecnológico que poseen con respecto a la presentación de documentos por medios tecnológicos; si bien es cierto, en este país esto se ha ido implementando poco a poco en ciertas áreas del registro, no se ha brindado el apoyo y la publicidad que se desearía para que cada vez sea más utilizada esta herramienta, lo cual podría traer una mayor eficacia en la labor contra el fraude en el tráfico de inmuebles del Registro de Bienes Inmuebles, así como también una reacción pronta y oportuna por parte de los

¹²⁸ Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, Colombia. Artículo 14.

¹²⁹ *Ibíd.*

propietarios en casos de fraude inmobiliario. Además, cabe reafirmar que estos mecanismos no se crean con el fin de luchar contra el fraude inmobiliario, pero funciona como efecto secundario para combatir estas acciones fraudulentas.

Continuando con el procedimiento, se puede realizar la radicación de los documentos por medios electrónicos en las notarías, despachos judiciales o en alguna entidad del estado, casos en los cuales corresponde al notario, autoridad judicial, administrativa o estatal, adelantar la radicación en el sistema de información de registro. Luego de ello, es responsable de enviar una copia del documento a la oficina de registro, vía electrónica, donde consten de igual manera los documentos soporte del debido pago de impuestos y derechos que exige la ley.

Dentro del Estatuto, se contempla también, la posibilidad de un registro parcial el cual consiste en *“...inscribir uno o algunos de los actos de un título que contiene varios actos o contratos, así mismo cuando el objeto del acto o del contrato es una pluralidad de inmuebles y alguno de ellos está fuera del comercio, o existe algún impedimento de orden legal por el cual deba rechazarse la inscripción, procederá previa solicitud motivada por escrito de todos los intervinientes.”*¹³⁰

¹³⁰ Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, Colombia. Artículo 17.

Ahora bien, dentro de lo que es el paso de la calificación, existe además la posibilidad de una suspensión del trámite de registro, la cual se da, tal y como lo estipula el numeral 18:

Artículo 18. En los eventos en que al efectuarse la calificación de un documento proveniente de autoridad judicial o administrativa con funciones judiciales se encuentre que no se ajusta a derecho de acuerdo a la normatividad vigente, se suspenderá el trámite de registro y se informará al funcionario respectivo para que resuelva si acepta lo expresado por la oficina o se ratifica en su decisión. La suspensión del trámite se hará mediante acto administrativo motivado y por el término de treinta (30) días, a partir de la fecha de remisión de la comunicación, vencidos los cuales y sin haber tenido respuesta, se procederá a negar la inscripción con las justificaciones legales pertinentes. En el evento de recibir ratificación, se procederá a su registro dejando en la anotación la constancia pertinente.”¹³¹

Adicionalmente en el artículo 19 se contempla la suspensión temporal del trámite de registro, la cual es de gran importancia para esta investigación, pues demuestra uno de los primeros mecanismos vigentes en la normativa colombiana en contra del fraude inmobiliario registral, ya que en el mismo se establece que “*Si en escrito presentado por el titular de un derecho real o por su apoderado **se advierte al***

¹³¹ Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, Colombia. Artículo 18.

Registrador sobre la existencia de una posible falsedad de un título o documento que se encuentre en proceso de registro, de tal forma que genera serios motivos de duda sobre su idoneidad, **se procederá a suspender el trámite hasta por treinta (30) días y se le informará al interesado** sobre la prohibición judicial contemplada en la presente ley. La suspensión se ordenará mediante acto administrativo motivado de cúmplase, contra lo cual no procederá recurso alguno, vencido el término sin que se hubiere radicado la prohibición judicial se reanudará el trámite del registro. Cualquier perjuicio que se causare con esta suspensión, será a cargo de quien la solicitó.¹³²

Lo anterior tiene cierta similitud con lo permitido ahora por medio de la Ley 9602 en Costa Rica, sin embargo en este país existe la dificultad de que no se da la anotación ni la paralización del proceso de inscripción a menos de contar, tal y como lo dice la ley, con una prueba objetiva, la cual puede tener sus complicaciones para conseguirla, lo cual conlleva tiempo valioso durante el cual se pueden estar realizando más fraudes con el bien; esto no sucede en la normativa colombiana y es un gran punto a favor porque permite una actuación más rápida frente a una sospecha de posible fraude, que a su vez contempla la responsabilidad de quien indica solicita la suspensión, este podría ser un gran ejemplo a seguir para modificar nuestra legislación actual, ampliando la capacidad de acción de la Dirección o Subdirección del Registro de Bienes Inmuebles frente a estos casos.

¹³² Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, Colombia. Artículo 19.

Ahora bien, una vez superada la etapa de la calificación, se pasa a la etapa de la inscripción de la anotación la cual se contempla en el numeral 20, en el cual se apunta.

Artículo 20. Hecho el estudio sobre la pertinencia de la calificación del documento o título para su inscripción, se procederá a la anotación siguiendo con todo rigor el orden de radicación, con indicación de la naturaleza jurídica del acto a inscribir, distinguida con el número que al título le haya correspondido en el orden del Radicador y la indicación del año con sus dos cifras terminales. Posteriormente se anotará la fecha de la inscripción, la naturaleza del título, escritura, sentencia, oficio, resolución, entre otros, su número distintivo, si lo tuviere, su fecha, oficina de origen, y partes interesadas, todo en forma breve y clara, y en caracteres de fácil lectura y perdurables.

El funcionario calificador señalará las inscripciones a que dé lugar. Si el título fuere complejo o contuviere varios actos, contratos o modalidades que deban ser registradas, se ordenarán las distintas inscripciones en el lugar correspondiente.¹³³

Además de lo anterior y por cuanto el principal enfoque de este trabajo de investigación es el análisis de los mecanismos contra el fraude inmobiliario, es

¹³³ Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, Colombia. Artículo 20.

sumamente importante traer a colación lo que se pacta en el párrafo 1 del artículo 20 que citamos a continuación:

*“Parágrafo 1. **La inscripción no convalida los actos o negocios jurídicos inscritos que sean nulos conforme a la ley.** Sin embargo, los asientos registrales en que consten esos actos o negocios jurídicos solamente podrán ser anulados por decisión judicial debidamente ejecutoriada. (La negrita y el subrayado no son del original).”¹³⁴*

Ello demuestra la existencia de un fuerte rechazo al fraude inmobiliario y una gran preocupación por evitar que ocurra; además, denota dentro de su normativa vigente y reciente, puntos centrales para la lucha contra este, lo cual sí tiene diferencia con lo que sucede en Costa Rica, porque a raíz de la creación de la Ley 9602 se permite por vía administrativa la cancelación de asientos ya inscritos, por medio de lo cual se reestablece la situación anterior del bien inmueble, y se devuelve la propiedad a su legítimo dueño o se eliminan los gravámenes o modificaciones consignados; sin embargo, es lamentable ver cómo estas medidas fueron contempladas en una normativa general para el registro, emitida desde el 2012 por parte de Colombia y en este país se tuvieron que unir fuerzas para lograr la promulgación de una pequeña ley que permitiera estos actos.

¹³⁴ Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, Colombia. Artículo 20.

Así las cosas, también se puede observar la figura de la inadmisibilidad del registro dentro de la normativa aplicable; esta figura es explicada en el numeral 22, el cual dice:

“Si en la calificación del título o documento no se dan los presupuestos legales para ordenar su inscripción, se procederá a inadmitirlo, elaborando una nota devolutiva que señalará claramente los hechos y fundamentos de derecho que dieron origen a la devolución, informando los recursos que proceden conforme al Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique. Se dejará copia del título devuelto junto con copia de la nota devolutiva con la constancia de notificación, con destino al archivo de la Oficina de Registro.”¹³⁵

Posteriormente, está la constancia de inscripción, que se emite bajo un formato especial el cual debe contener *“...la fecha de inscripción, el número de radicación, la matrícula inmobiliaria y la especificación jurídica de los actos inscritos con la firma del Registrador que se anexará, tanto en el ejemplar del documento que se devolverá al interesado, como en el destinado al archivo de la Oficina de Registro. Posteriormente, se anotará en los índices.”¹³⁶*

¹³⁵ Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, Colombia. Artículo 22.

¹³⁶ Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, Colombia. Artículo 21.

Y finalmente, una vez realizada la inscripción y con la respectiva constancia que respalda el título o documento objeto del proceso de registro, “...se procederá a dejar constancia en el libro radicador de la terminación del trámite de registro y se pondrá a disposición del usuario.”¹³⁷ Así bien, una vez realizadas estas anotaciones se podrá considerar debidamente inscrito el documento, para todos los efectos legales que esta deba surtir.

En cuanto a la modernización y simplificación del servicio público registral, en el Estatuto se desarrolla un capítulo al respecto, Capítulo VII específicamente. El cual inicia con la transversalidad del servicio, sobre el que se establece:

“En procura de garantizar la seguridad y confiabilidad de la información, así como la plena formalidad de los actos sujetos a registro, el servicio público registral se entenderá inmerso dentro de una lógica transversal e interinstitucional. En concordancia con lo anterior, el servicio público registral deberá contemplar el establecimiento de interrelaciones eficaces con las Entidades intervinientes en el proceso de registro en las etapas previas y posteriores al mismo.¹³⁸ (La negrita y el subrayado no son del original).

El servicio además se establece como un derecho de los ciudadanos y se considera como un canal alternativo a los espacios físicos en operación, los cuales deben

¹³⁷ Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, Colombia. Artículo 23.

¹³⁸ Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, Colombia. Artículo 35.

aplicarse bajo los principios, políticas y reglamentos que dicte la Superintendencia de Notariado y Registro. En este sentido, las instituciones involucradas están en la obligación de brindar, conjuntamente con el servicio, mecanismos de asistencia y asesoría, así como de seguimiento de todos aquellos trámites complementarios de los que se hayan realizado de manera presencial.

Lo anterior, se puede ver como una gran puerta que se abre a la virtualidad y efectividad del servicio, pues agiliza mucha de la tramitología que en épocas anteriores solo se podría efectuar directamente en las instalaciones físicas de la institución. Este punto quedó muy claro a raíz de las investigaciones realizadas, así que es innegable la importancia de la comunicación interinstitucional como mecanismo de combate frente al fraude, pues como es de conocimiento, es vital tener una relación de colaboración recíproca por parte de las instituciones del Estado, para el aumento constante en la confianza, donde se descansa sabiendo que las labores de cada institución se están llevando a cabo de la mejor manera gracias al conocimiento de las funciones de cada una y de la manera en la cual se lleva a cabo cada tarea, así como un aumento en la cooperación de cruces de información y acompañamiento. Ello permite atacar el problema en conjunto por medio de alguna de las vías en las que está permitido legalmente y evitar así que se llegue a instancias donde estos actos fraudulentos se queden sin consecuencias para sus acciones.

Aunado a lo anterior, el artículo 37 brinda información relevante al respecto, en cuanto indica:

“El servicio público registral deberá prestarse dentro de criterios de máxima simplificación, diversificación de canales de atención y principios de celeridad en la gestión pública, pero sin poner en peligro los bienes y derechos que protege el Estado. En este propósito, la Superintendencia de Notariado y Registro deberá prever y poner en operación mecanismos de relacionamiento eficaces, soportados en las políticas de servicio al ciudadano y de Gobierno en Línea.”¹³⁹

Y en estricta relación con el articulado anterior, este numeral habla acerca de la aplicación de las tecnologías de la información en el servicio público del registro, asimismo, se manifiesta que para garantizar una efectiva interrelación entre las entidades partícipes del proceso *“...se deberán prever mecanismos que, debidamente soportados en las tecnologías vigentes, permitan la remisión de expedientes electrónicos, la realización de pagos virtuales e integrales de todo el proceso, la accesibilidad a la información del trámite, el cumplimiento de formalidades de presentación personal a través de medios virtuales, comunicaciones electrónicas, la individualización y pleno reconocimiento del peticionario, la unificación de canales de entrada del expediente, la diversificación*

¹³⁹ Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, Colombia. Artículo 37.

de canales de atención y prestación del servicio, la interoperabilidad entre procesos notariales y registrales, el seguimiento electrónico del proceso y demás temas adicionales que contribuyan a la facilitación de la relación del ciudadano con el registro inmobiliario.”¹⁴⁰

Para esto, será la Superintendencia de Notariado y Registro, conjuntamente con las instituciones parte del proceso, quienes “...definirán los modelos de prestación eficiente, diversificada y simplificada del servicio público registral.”¹⁴¹

2.4. La función del notario

La figura del notario en Colombia se encuentra regulada bajo el Estatuto de Notariado y Registro, lo cual fue promulgado por el Decreto 960 de 1970. Dentro del mismo se establece como primer limitación la incompatibilidad de la función notarial con el ejercicio de autoridad o jurisdicción, por cuanto es una tarea encomendada permanentemente a particulares y forma parte de las actividades de servicio público realizadas de manera descentralizada; lo anterior sería difícil llevarlo a cabo, siendo las tareas de tanta relevancia, si no se mantuvieran bajo el amparo del poder actuar en nombre del Estado. Dentro de las funciones atribuidas se puede señalar las de vigilancia y control que generalmente ejerce el Estado.

¹⁴⁰ Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, Colombia. Artículo 39.

¹⁴¹ Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, Colombia. Artículo 40.

Sin embargo, las limitaciones del artículo 2 se ven acompañadas por las del artículo 10 que se cita de seguido:

*Artículo 10. El ejercicio de la función notarial es incompatible con el de todo empleo o cargo público; con la gestión particular u oficial de negocios ajenos; **con el ejercicio de la profesión de abogado**; con el de cargos de representación política; con la condición de Ministro de cualquier culto; con el de los cargos de albacea, curador dativo, auxiliar de la justicia, con toda intervención en política, distinta del ejercicio del sufragio y en general, con toda la actividad que perjudique el ejercicio de su cargo. ¹⁴²(La negrita y el subrayado no son del original).*

Es importante en este punto señalar que a diferencia de lo regulado en Costa Rica, en Colombia el ejercicio del notariado y la abogacía no son compatibles, pues hay limitaciones explícitamente indicadas por el artículo antes citado, ante lo cual el ejercicio de la especialidad del notariado puede ser más cauteloso porque implica la decisión por parte de cada abogado de tomar el camino de la especialidad y enfocarse en ella, para hacer de este su medio de subsistencia, con lo cual podría obtener una experiencia más robusta, al no ver su trabajo comprometido con el ejercicio de otras funciones de abogado que sí se dan en este país. Además, el hecho influye directamente en la cantidad de abogados que se hacen notarios,

¹⁴² Estatuto de Notariado y Registro. Decreto 960. Artículo 10.

porque implica una fuerte decisión; en este país es muy criticado este aspecto, ya que es mucha la cantidad de notarios activos, lo cual se da principalmente a raíz de las regulaciones que permitían al abogado obtener su título de notario con su grado de licenciado; sin embargo, los controles después de ellos para ejercer como notario siguen siendo muy pocos y muchos toman el ejercicio del notariado a la ligera, como un recurso alternativo a su trabajo principal, lo cual lleva a que no se tome con la responsabilidad y seriedad debida.

Asimismo, por medio del artículo 3 del Estatuto de Notariado y Registro se enumeran las funciones de las que son competentes los notarios, las cuales poseen muchas similitudes a las competencias de los notarios en Costa Rica.

Ahora bien, en su numeral 4 se encuentra una aplicación del principio registral de rogación, pero ahora en la actuación del notario, ya que en el mismo se establece la obligación de los notarios de actuar solo a solicitud de parte, respetando la libertad de la persona al permitirle acudir ante el notario de su elección, sin que medie condición o coacción alguna para ello.

Sin embargo, en contraposición a la libertad de la persona, se establece dentro del artículo siguiente, la imposibilidad del notario de negarse ante la solicitud de las partes para realizar algún acto o negocio jurídico, a menos que medie alguna de las causales expresamente previstas en la ley.

En relación con lo anterior, en el artículo 7 un punto de gran importancia, ya que como en la legislación costarricense, se determina la imparcialidad del notario a la

hora de prestar sus servicios, tal y como se establece en el numeral en cuestión, que indica:

Artículo 7. El notario está al servicio del derecho y no de ninguna de las partes; prestará su asesoría y consejo a todos los otorgantes en actitud conciliatoria.¹⁴³

De lo anterior se puede sustraer esa obligación del notario de advertir a ambas partes de los alcances del negocio o acto jurídico que se pretende llevar a cabo y por ende, la obligación de mantener su ética profesional y actuar siempre en estricto apego a la ley, sin alterar o beneficiar a alguna de las partes por ser la contratante o la encargada de realizar el pago de sus honorarios.

Artículo 10. El ejercicio de la función notarial es incompatible con el de todo empleo o cargo público; con la gestión particular u oficial de negocios ajenos; con el ejercicio de la profesión de abogado; con el de cargos de representación política; con la condición de Ministro de cualquier culto; con el de los cargos de albacea, curador dativo, auxiliar de la justicia, con toda intervención en política, distinta del ejercicio del sufragio y en general, con toda la actividad que perjudique el ejercicio de su cargo.¹⁴⁴

¹⁴³ Estatuto de Notariado y Registro. Decreto 960. Artículo 7.

¹⁴⁴ Estatuto de Notariado y Registro. Decreto 960. Artículo 10.

La figura del notario posee una responsabilidad más allá de dar fe y llevar a cabo los documentos, ya que el mismo debe asesorar a las partes por igual siempre velando por el bienestar de todos los involucrados, así como también con el fin de evitar que en el futuro sus diligencias lleguen a sede judicial. Es aquí donde se observa quizás una de las razones más importantes de por qué en Colombia se justifica la limitación del ejercicio como abogado con el de notario, y es que como bien se sabe, siempre que se acude ante un abogado y se contratan sus servicios, este comienza a defender los intereses de quien lo contrata, en estricto apego a la legalidad y demás, pero procurando siempre que los resultados favorezcan a sus clientes. En este sentido, los abogados aprenden a vivir con ello; por ende, puede que en el momento en el que se deba fungir, ya no como abogado de alguien a quien se conoce en el ámbito laboral desde hace mucho tiempo sino como notario para llevar a cabo un acto o negocio jurídico donde se ve involucrado algún tercero, no se logre la imparcialidad debida.

Desde ese punto de vista, un buen punto a favor de esa limitación vigente en Colombia. Ello no quiere decir que quienes ejercen, como es el caso de muchos abogados en Costa Rica en ambos ámbitos del derecho, no puedan practicar de la manera más correcta sus conocimientos. En relación con lo anterior se encuentra también el artículo 15, en el cual se indica sobre la integridad que debe contener el documento con los fines últimos de las partes.

Artículo 15. Cuando el Notario redacte el instrumento, deberá averiguar los fines prácticos y jurídicos que los otorgantes se

proponen alcanzar con sus declaraciones, para que queden fielmente expresados en el instrumentos; indicará el acto o contrato con su denominación legal si la tuviere; y al extender el instrumento velará por que contenga sus elementos esenciales y naturales propios de aquel, y las estipulaciones especiales que los interesados acuerden o indique el declarante único, redactado todo en el lenguaje sencillo, jurídico y preciso.”¹⁴⁵

Ahora bien, una vez ya analizada la figura del notario en Colombia, es importante abarcar una de las herramientas más beneficiosas con las que cuentan en ese país, como es la tecnología; esta permite ya no solo identificación de las personas por medio de sus documentos de identidad sino que da veracidad a quien acude a sus servicios, porque permite por medio de sus características biométricas diferenciarse del resto de personas en el mundo, esto significa un gran avance, porque le da un mayor respaldo a los trámites realizados frente a un notario o ante una notaría y se evitan de gran manera futuros delitos a raíz de la suplantación de identidad o demás maneras de operar de los encargados de cometer fraudes a través de estos medios.

2.5. Mecanismos tecnológicos

En Colombia se ha logrado una clasificación de datos e información un tanto compleja, esto a raíz de la existencia de al menos tres leyes distintas que abarcan la situación jurídica en la que se pueden encontrar los datos, las cuales

¹⁴⁵ Estatuto de Notariado y Registro. Decreto 960. Artículo 15.

corresponden a la Ley 1266 de 2008 o ley de habeas data para el sector financiero, Ley 1581 de 2012 llamada ley de protección de datos y finalmente, Ley 1704 de 2012 que corresponde a la ley de transparencia y acceso a la información pública. De estas se puede sustraer, para interés de la presente investigación, una clasificación de los datos por su naturaleza en personales y no personales, así como una clasificación por su divulgación.

Ahora bien, los datos personales que son parte de la Ley 1581 la cual “...*tiene por objeto desarrollar el derecho constitucional que tienen todas las personas a conocer, actualizar y rectificar las informaciones que se hayan recogido sobre ellas en bases de datos o archivos, y los demás derechos, libertades y garantías constitucionales...*”¹⁴⁶, en su artículo 5 indica respecto a los datos personales lo siguiente:

*Artículo 5. Datos Sensibles. Para los propósitos de la presente ley, se entiende por **datos sensibles aquellos que afectan la intimidad del Titular o cuyo uso indebido puede generar su discriminación,** tales como aquellos que revelen el origen racial o étnico, la orientación política, las convicciones religiosas o filosóficas, la pertenencia a sindicatos, organizaciones sociales, de derechos humanos o que promueva intereses de cualquier partido político o que garanticen los derechos y garantías de partidos políticos de oposición así como los*

¹⁴⁶ Ley 1581 del 18 de octubre de 2012, Colombia. Artículo 1.

datos relativos a la salud, a la vida sexual y los datos biométricos.” (La negrita y el subrayado no son del original).

Lo anterior ha llevado a considerar lo delicado de los datos sensibles o personales, pues estos inciden directamente en la esfera de la intimidad de cada individuo; por ello dentro de los mismos son ubicados los datos biométricos. Ahora bien, por datos biométricos se puede entender que es “...*aquel que parte del reconocimiento de una característica física de una persona que resulta única en cada individuo y que permite así distinguirlo de cualquier otro.*”¹⁴⁷

En Colombia, estos datos biométricos se han recolectado durante muchos años con lo cual se dio inicio a su utilización a finales de los años 90, a partir de la Ley 527 de 1999 “*Por medio de la cual se define y reglamenta el acceso y uso de los mensajes de datos, del comercio electrónico y de las firmas digitales, y se establecen las entidades de certificación y se dictan otras disposiciones.*”¹⁴⁸. La recolección de los datos de información biométrica a partir de ese momento se realizó a través de distintas plataformas del Gobierno, en un inicio con la única intención de verificar que la persona es quien dice ser y con propósitos directamente encaminados a combatir el fraude electoral; sin embargo, con el pasar del tiempo y los resultados tan favorables que se le atribuyen a este tipo de tecnología, se ha

¹⁴⁷ Superintendencia de Industria y Comercio, Delegatura para la Protección de Datos, conceptos C-2014-273515 y C-2018-299565.

¹⁴⁸ Ley 257 de Colombia, 1999.

pretendido involucrarla en distintas tareas y proyectos tanto dentro del Estado como dentro de las relaciones y negocios entre particulares.

Lo anterior tiene relevancia dentro del presente trabajo de investigación, en razón de que se le atribuye a la identificación biométrica la posibilidad de brindar un respaldo y seguridad de un 99.99%, al medir y comparar las características morfológicas que brinda la persona en el momento de la realización del trámite, con las ya previamente incluidas en una base de datos; este se confecciona y actualiza en conjunto con la Registraduría Nacional del Estado Civil, que es la encargada de la recolección de esta información en razón de la Resolución 5633 de 2016. Según ello, se permite tener el control de los accesos a la base de datos biométricos y biográficos; por lo tanto se les establece a los ciudadanos el deber de brindar dicha información a la hora de solicitar su documento de identidad a partir de los 14 años, momento en el cual se otorga una tarjeta de identificación de persona menor de edad o de lo contrario al solicitar su documento de identidad al cumplir la mayoría de edad. Dicho documento es indispensable para cualquier trámite ante las instituciones del Gobierno o para efectos de llevar a cabo transacciones bancarias o negocios jurídicos. Este instrumento es muy posible que deje de existir a corto plazo, porque con los medios para identificar los datos biométricos, ya no es necesario un original físico vulnerable a las alteraciones o falsificaciones.

Como consecuencia de lo anterior, al poner en práctica dicha tecnología en el área del notariado, se permite una disminución considerable de la cantidad de casos de suplantación de identidad y con ello, los de fraude inmobiliario. No obstante, estos

resultados no se ven reflejados hasta el momento en que deja de ser optativo el uso de esta herramienta y se convierte en una obligación por parte de los notarios en Colombia, lo cual ocurre a través de la resolución 1448 de la Superintendencia de Notariado y Registro y el Decreto Ley 019 de 2012, este último “...*tiene por objeto suprimir o reformar los trámites, procedimientos y regulaciones innecesarios existentes en la Administración Pública, con el fin de facilitar la actividad de las personas naturales y jurídicas ante las autoridades, contribuir a la eficiencia y eficacia de éstas y desarrollar los principios constitucionales que la rigen.*”¹⁴⁹

Asimismo, por medio de la Ley antes mencionada, se establece la eliminación de la huella dactilar, como requisito en los documentos o trámites ante las instituciones del Estado, tal y como lo indica el artículo 17 de ese cuerpo normativo: “*Suprímase el requisito de imponer la huella dactilar en todo documento, trámite, procedimiento o actuación que se deba surtir ante las entidades públicas y los particulares que cumplan funciones administrativas.*”¹⁵⁰ Igualmente es importante recalcar, que en este caso se limita la utilización de la huella dactilar que comúnmente se estampaba en los documentos con tinta indeleble, ya que como de seguido se indica en el mismo numeral “... *la exigencia de la huella dactilar será remplazada por su captura mediante la utilización de medios electrónicos conforme a lo previsto en el presente Decreto.*”¹⁵¹

¹⁴⁹ Decreto Ley 019 de 2012, Colombia. Artículo 1.

¹⁵⁰ Decreto Ley 019 de 2012, Colombia. Artículo 17.

¹⁵¹ *Ibidem*

Lo anterior fue un paso indispensable para el cambio que al día de hoy se ha logrado en este aspecto, ya que de una u otra manera brinda un impulso significativo a todas aquellas entidades y personas que no se encontraban familiarizados con los elementos tecnológicos; sin embargo al hacerlos herramientas necesarias para muchos de sus trámites ante distintas instituciones y con el uso frecuente de los mismos, se vuelve cada vez más sencilla su utilización y poco a poco se pierde el temor, además de que con el paso del tiempo se van percibiendo los resultados positivos de la puesta en práctica, como ha sido en Colombia.

Ahora, el ejercicio de la función de notario, según lo que explica el presidente de la Unión Colegiada del Notariado Colombiano, el sistema de lectores de datos biométricos a la hora de llevar a cabo negocios o contratos jurídicos, es un procedimiento absolutamente seguro que permite a los notarios ejercer con más tranquilidad, así como también más respaldo y seguridad para los usuarios y para el Estado. En muchos casos, en países como Costa Rica se invierten muchos recursos para atender los casos de fraude que se dan todos los días; con mayor seguridad, se garantiza la pureza del contrato y se erradican delitos que nacían en la práctica notarial como la falsedad, suplantación, alteración del estado civil e, incluso, robo de identidad. Siendo así, es importante traer a colación el artículo 18 de la Ley 019 de 2012 que cito de seguido:

“En los trámites y actuaciones que se cumplan ante las entidades públicas y los particulares que ejerzan funciones administrativas en los que se exija la obtención de la huella dactilar como medio de

identificación inmediato de la persona, ésta se hará por medios electrónicos. Las referidas entidades y particulares contarán con los medios tecnológicos de interoperabilidad necesarios para cotejar la identidad del titular de la huella con la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Si el trámite no requiere de la identificación inmediata de la persona, la autoridad o el particular encargado de funciones administrativas coordinarán con la Registraduría Nacional del Estado Civil el mecanismo de verificación de la información requerida.”¹⁵²

Lo anterior permite observar la accesibilidad a las herramientas de datos biométricos que se posee en este país y con ello se aumenta la aceptación e integración no solo por parte de las instituciones sino de los mismos usuarios, además de tener, como consecuencia directa, que quienes se han dedicado durante años a defraudar a terceros por medio de la falsificación de documentos de identidad, se cuestionen y duden acerca de la posibilidad de continuar con estas prácticas delictivas y, en consecuencia, incidir directamente en la disminución de casos de fraude inmobiliario atendidos.

¹⁵² Decreto Ley 019 de 2012, Colombia. Artículo 18.

CONCLUSIONES

Después de realizado el análisis de diferentes textos, normativa nacional e internacional y mecanismos tecnológicos aplicados, por medio del método de investigación y teniendo como norte los objetivos planteados, se ha concluido lo siguiente:

El primer objetivo específico planteado consiste en brindar una explicación del modelo de transmisión de propiedad inmobiliaria vigente en Costa Rica, con la finalidad de profundizar en los aspectos sustantivos del tema para que, a lo largo de la investigación, se comprendan los alcances y límites de la normativa, la doctrina y la jurisprudencia no solo a nivel nacional sino también con respecto a casos de derecho comparado a partir de experiencias relevantes de otros países; además de ofrecerle al lector una primera herramienta de conocimiento para la comprensión del resto de la investigación. En razón de lo indicado, se considera que se completó de manera exitosa, a través del desarrollo de un primer capítulo el cual abarca las bases de las ramas del derecho que se ven involucradas en la presente investigación.

Asimismo, se propuso examinar la problemática y los motivos que hicieron necesaria la creación de la Ley para el Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria y su Reglamento, lo cual se realiza a través del Capítulo dos de la investigación, por medio del análisis del expediente de la Asamblea Legislativa y los textos normativos promulgados. A raíz del desarrollo de dicho capítulo, se ha podido concluir que existe un obstáculo respecto de la puesta en práctica de ambos textos

normativos, el cual deviene de la explícita solicitud de la presentación de una prueba objetiva con la solicitud de la cancelación de los asientos de presentación o inscripción. Ello se establece específicamente en el reglamento de manera más puntual, por cuanto se requiere de la presentación de la Certificación del Archivo Notarial o de la Dirección Nacional de Notariado de la escritura matriz; esto es un elemento probatorio objetivo de difícil concreción por cuanto en la mayoría de los casos los tomos de protocolo aún no se encuentran depositados en el Departamento de Archivo Notarial o en muchos otros casos no se han presentado los índices notariales respectivos para constatar la inexistencia de la matriz o la falta de relación del negocio jurídico llevado a cabo en el instrumento con lo reproducido a través del testimonio de escritura; por ende en los casos en los cuales las partes se vean imposibilitadas por circunstancias ajenas a presentar dicho documento, se les rechazará la solicitud y tendrán que ir a la vía judicial; además de perder la ventaja en la vía administrativa registral. Asimismo, partiendo de la celeridad con la que se actúa para realizar las anotaciones, inmovilizaciones o hasta cancelaciones de asientos, se considera que es un punto débil en la tan esperada normativa promulgada, lo cual podría ser modificado para aumentar y fortalecer la eficacia de su aplicación.

Adicionalmente, se considera como punto de mejora de la ley, la limitante de la que adolece al no anotársele a la finca en cuanto ingresa la solicitud una publicidad noticia como la nota de prevención, en procura de una correcta y certera aplicación de la oponibilidad ante terceros; ello solo se realiza a consideración de la Dirección del Registro Inmobiliario o de la Subdirección Registral durante el proceso de

investigación; este es el motivo por el cual no impide la inscripción de documentos posteriores; esto sin duda atenta contra la seguridad jurídica registral, porque se estaría permitiendo, en el supuesto de que se esté frente a un experto en la realización de fraudes inmobiliarios, que con un mismo bien, en cuestión de horas o pocos días, defraude a más de un tercero, lo cual a su vez complicaría aún más la situación porque se estaría ahora frente a dos terceros víctimas de la misma persona. Todo esto podría evitarse si se diera una modificación que haga más efectivo el mecanismo de abordaje del fraude.

Con el tercer objetivo se realizó una comparación de los mecanismos que han utilizado Perú y Colombia para combatir el fraude inmobiliario, en el ámbito normativo y en medios tecnológicos. Este se cumplió de manera certera y permite concluir a raíz de todo lo analizado, que a pesar de los avances de las normas en materia contra el fraude inmobiliario, los modelos actuales de estos países serían aplicables complementariamente en Costa Rica. En los países estudiados no solo se han encargado de emitir normativa al respecto, con leyes que enfrentan y procuran erradicar el fraude inmobiliario, además, se complementan con las herramientas prácticas y tecnológicas clave para una eficaz puesta en funcionamiento en apoyo contra estas terribles prácticas. Es posible además denotar a través de la investigación realizada un impacto positivo en estos países, desde el momento en que se dio inicio al uso de las tecnologías para datos biométricos. Estas han permitido un significativo descenso en las cifras de fraudes y demás delitos, por cuanto se han dedicado muchos esfuerzos para fortalecer la seguridad jurídica inmobiliaria.

En cuanto al caso específico de Perú, se puede resaltar que al igual que en Colombia y Costa Rica, se han realizado muchos esfuerzos por robustecer el sistema de seguridad registral, a pesar de no tener un sistema de publicidad registral tan fortalecido, pues la normativa ha hecho una distinción contradictoria al momento de darle al registro público el carácter complementario del sistema de adquisición de inmuebles, pues muchos movimientos posteriores que afecten al bien inmueble sí requieren de una publicidad registral y en la mayoría de los casos, los bienes inmuebles no se encuentran registrados. Con respecto al fraude inmobiliario, se tienen que hacer muchos esfuerzos para poder subsanar el defecto de la publicidad registral sobre el tercero adquirente de buena fe. De ahí que la SUNARP haya dedicado tantos esfuerzos en implementar mecanismos alternos para evitar el registro de documentos falsos y se esté implementando a nivel notarial la obligatoriedad de la utilización de mecanismos de identificación biométrica.

Se considera a la vez, como resultado de los estudios realizados a los largo de la investigación, que en Costa Rica además de percibirse un rezago en la implementación de mecanismos de identificación biométrica, como recurso obligatorio por parte de los notarios, se enfrenta un atraso significativo en la implementación de tecnología en el área de presentación y creación de documentos electrónicos, los cuales a su vez se verían entrelazados con otros mecanismos como lo es el certificado de firma digital que apoyarían la labor en contra del fraude inmobiliario. Hasta el momento en otras experiencias fuera de las fronteras esto ha resultado ser eficiente en su labor de reforzamiento de la seguridad jurídica inmobiliaria. Asimismo, se concluye que las sanciones y repercusiones en las

diferentes instancias administrativas y judiciales, relacionadas con el fraude inmobiliario deberían ser más estrictas en su implementación, por cuanto las sanciones existen, pero la aplicación de las mismas no se da en todos los casos de la misma manera ni con la misma severidad. Lo anterior permite que se vaya borrando la ejemplaridad de la sanción frente a las conductas delictivas que cada vez aplican mayor creatividad en su accionar.

Se mantiene, así como se expuso al inicio del trabajo, la hipótesis en la cual se considera que en este país se pretende luchar contra el fraude inmobiliario con la sola implementación de normativa, lo cual es insuficiente en razón de las múltiples maneras de realizar dichos fraudes. Por consiguiente, se debe acudir a una gama de medios tecnológicos de registro e identificación de datos biométricos, como los implantados de manera obligatoria a nivel internacional, para utilización de los notarios, como lo es el lector biométrico tanto de huella digital como de retina ocular.

Sumado a lo anterior, con el presente trabajo se concluye que un mecanismo importante para implementar fuera de lo concerniente a legislación, corresponden a los mecanismos de comunicación interinstitucional y de mejora de las relaciones interinstitucionales. Ello, sin duda, es una de las grandes falencias que posee el sistema, lo cual permite seguir justificando la posición de mantener la hipótesis, porque se busca solucionar el problema del fraude inmobiliario a través de la promulgación de leyes, que en algún momento pueden funcionar hasta como limitante para las actuaciones del mismo Estado, apegados al principio de legalidad, y se olvida acudir a otros mecanismos que pueden resultar efectivos en esta lucha.

BIBLIOGRAFÍA

Artículos

Yglesias Mora, Roberto. “La colisión de los derechos reales. A propósito de las enajenaciones fraudulentas de inmuebles.” Revista N° 120, diciembre, 1996.

Mendoza del Maestro, Gilberto (2013). La fe pública registral y la falsificación de documentos (Apuntes sobre la legitimación aparente y el poder de disposición). Derecho y cambio social (33). Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5476712>.

Ortiz Castro, Jorge. “Los principios registrales”. Registro Público. Escuela de capacitación Registral, 1990.

Trabajos de Investigación Dirigida:

Aliaga Huaripata, Luis Alberto y Mendoza del Maestro, Gilberto. El principio de fe pública registral y el fraude inmobiliario en el Derecho peruano. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Núm. 760, Marzo 2017.

Arguedas Espinoza, Ileana y Piedra Alegría, Jonathan. “La nueva perspectiva registral de la propiedad inmueble, a partir del Sistema de Información del Registro Inmobiliario (SIRI): Un estudio con base en las declaraciones del Foro Catastro 2014 y del Foro Especial Interregional de Naciones Unidas (Declaración de Aguascalientes). Tesis para optar por el grado de licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, 2014.

Calvo Pérez, César y Morales Cabrera, Julián. “Análisis de responsabilidad en los casos de inexactitud registral en materia de bienes inmuebles”. Tesis para optar por el grado de licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, 2013.

Céspedes Ortiz, Antonio de Jesús. “Estudio del tema de la inexactitud registral de los registros inmobiliarios y su doctrina en el derecho comparado y en el derecho costarricense.” Tesis para optar por el grado de licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, 2011.

Gómez Córdoba, Ana Isabel y Remolina Angarita, Nelson. Los sistemas de identificación biométrica y la información biométrica desde la perspectiva de la protección de datos personales. Derecho & TIC 10.0. Universidad de los Andes: Editorial Temis, 2011.

González Barrón, Gunther. “Fraude Inmobiliario y Principio de Fe Pública Registral en el Derecho Peruano”. Tesis para optar por el grado de doctor en Derecho, Universidad de Castilla La Mancha, Castilla, 2018.

Hidalgo Zuñiga, Róger y Vargas Herrera, Laura María. “Inscripciones Provisionales en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, Doctrina, Legislación y Jurisprudencia, Registral.” Tesis para optar por el grado de licenciados en Derecho de la Universidad de Costa Rica, San José, 1995.

Instituto de Formación y Estudios en Democracia del Tribunal Supremo de Elecciones. Fascículo de capacitación 3: Documentos de Identificación. San José, C.R.: Tribunal Supremo de Elecciones, 2010.

Jara Castro, María. “La Reserva de Prioridad sus Efectos Prácticos y Jurídicos”.

Tesis para optar por el grado de licenciada en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, 2003.

Jiménez Calderón, Miguel y Mc Hugh Mata, Marcela. “Protección de la Propiedad

Inmueble en Costa Rica: Implementación de sistemas virtuales que coadyuvan a la protección registral de la protección”. Tesis para optar por el grado de licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, 2011.

Lobo Innecken, Ana. “La Calificación Inmobiliaria Registral en Costa Rica”. Tesis

para optar por el grado de licenciada en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, 1984.

Marino Tapiador y Juan A. Siguenza Pizarro. “Tecnologías biométricas aplicadas a

la seguridad”. México. Alfaomega Grupo Editor, 2005.

Mena Carvajal, Óscar Fernando. Transformaciones en el sistema de cédulas y su

impacto en el servicio a la ciudadanía. Revista Derecho Electoral. Núm. 25. Primer semestre 2018. ISSN: 1659-2069.

Molina Alvarado, Martha. “Problemas de la tradición en la compra venta de bienes

inmuebles”. Trabajo presentado para optar el título de Magister en Derecho, Universidad del Norte, Barranquilla, 2012.

Montero Solano Rocío. (2001) Documento sobre la Cédula de Identidad (Compilación de varios documentos). Centro de documentación del Tribunal Supremo de Elecciones.

Pérez Pelaez, Marta y otros. “Análisis teórico práctico del artículo 235 del Código de Comercio.” Seminario de graduación para optar al grado de licenciadas en derecho. Facultad de Derecho Universidad de Costa Rica, San José, 1991.

Smillan Carrasco, Jose Luis. “Sistema de reconocimiento biométrico y su obligatoriedad en el sistema notarial peruano”. Tesis para optar por el título de profesional de abogado. Universidad Señor de Sipán, Pimentel. 2018.

Documentos electrónicos:

Beltrán Pacheco, Jorge. «Verdades y Ambigüedades del Registro Inmobiliario en El Perú: ¿Obligatorio O Potestativo? Un Misterio Por Resolver». Derecho & Sociedad, no. 18 (mayo 3, 2002): 119-127. Accedido noviembre 11, 2020. <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/16927>.

Corte Suprema de Colombia. Gaceta Judicial de Colombia Número 2153, consultado de [https://cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/subpage/GJ/Gaceta%20Judicial/GJ%20LXXX%20n.%202153-2156%20\(1955-1956\).pdf](https://cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/subpage/GJ/Gaceta%20Judicial/GJ%20LXXX%20n.%202153-2156%20(1955-1956).pdf)

Guía de Calificación del Registro Inmobiliario. Área Registral. (2014). Consultado de http://www.registracional.go.cr/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf

Huanco Piscoche, Henry. (2015) La Seguridad Jurídica de la propiedad inmobiliaria en el Perú. Revista *Advocatus* No. 31. Pp 413-423. Recuperado de: <https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Advocatus/article/view/4375/4296>

Instituto Nacional de Ciberseguridad de España. (s.f.) Tecnologías biométricas aplicadas a la ciberseguridad: Una guía de aproximación para el empresario. Recuperado el 12 de octubre de 2020 en: https://www.incibe.es/sites/default/files/contenidos/guias/doc/guia_tecnologias_biometricas_aplicadas_ciberseguridad_metad.pdf

Jiménez Bolaños, Jorge. “Análisis del fraude inmobiliario a la luz de nuestra jurisprudencia” *Revista de Ciencias Jurídicas* N° 125, San José, Costa Rica. (mayo-agosto 2011): consultado de <https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/juridicas/article/download/13270/12540/>.

Registro Nacional de la Propiedad. Consultado de <http://www.registronacional.go.cr/Institucion/index.htm>.

Peralta Castellano, Juan. “Nueve años de biometría en el Perú: La fe de identificación en la encrucijada.” *Revista IUS*, volumen 9, número 36, Instituto de Ciencias Jurídicas de Puebla. (2015). Tomada de http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-21472015000200275#fn2.

Portillo Flores, Angélica (2007). *El Catastro en el Perú, avances y nuevas estrategias*. Recuperado de: http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct59/38_50.pdf.

Quinde-Bravo, Karina de los Milagros (2019). Los principales mecanismos de protección de la propiedad inmueble para evitar los fraudes inmobiliarios por suplantación de identidad y falsificación de documentos ¿Son estos mecanismos eficientes? (Tesis para optar por el título de abogado). Universidad de Piura. Facultad de Derecho. Programa Académico de Derecho Piura, Perú. Recuperado de:https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/3938/DER_141.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Sánchez Cebrián, Joaquín. “La Teoría General de la Transmisión de bienes y el Registro de la Propiedad en España”. Revista de Derecho N° 30, Barranquilla. (2008): consultado de <http://www.scielo.org.co/pdf/dere/n31/n31a02.pdf>.

Torrealba Navas, Federico. “El Fraude Inmobiliario y otros Riesgos Transaccionales en el Derecho Costarricense”. Revista de Ciencias Económicas N° 25, San José, Costa Rica. (2007): consultado de <https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/economicas/article/view/7183/6863>.

Tribunal Supremo de Elecciones (2019). Presentación del Sistema de Verificación de Identidad. Recuperada del sitio web oficial: <https://www.tse.go.cr>

Vidal Ramos, Roger. (2010) El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano. Libro de ponencias del VI Congreso Nacional de Derecho Civil. Instituto Peruano de Derecho Civil. Lima-Perú. Recuperado el

14 de octubre de 2020 de

<http://www.conadecivil.com/libro%20de%20ponencias%20final%20vf.pdf>

Normativa:

Asamblea Legislativa de Costa Rica. Ley N° 3883. “Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público”.

Asamblea Legislativa de Costa Rica. Ley N° 5695. “Ley de Creación del Registro Nacional”.

Asamblea Legislativa de Costa Rica. Ley N° 63. “Código Civil”.

Asamblea Legislativa de Costa Rica. Ley N° 7764. “Código Notarial”.

Asamblea Legislativa de Costa Rica. Ley N° 9602. “Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria”.

Congreso de la República de Colombia. Decreto 960 de 1970. “Estatuto de Notariado y Registro”.

Congreso de la República de Colombia. Decreto Ley N°019 de 2012. “Ley Antitrámites”.

Congreso de la República de Colombia. Decreto N° 43673. Ley N° 527.

Congreso de la República de Colombia. Ley N° 1266. “Ley de habeas data para el sector financiero”,

Congreso de la República de Colombia. Ley N° 1579. “Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos”.

Congreso de la República de Colombia. Ley N° 1581. “Ley de protección de datos y finalmente”

Congreso de la República de Colombia. Ley N° 1704. “Ley de transparencia y acceso a la información pública”.

Constitución Política de la República de Perú de 1993

Código Civil de la República de Perú de 1984

Reglamento a la Ley para el Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria

Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

Reglamento del Registro Público

República de Perú. Ley No. 26366 de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos, Recuperado de:
<https://www.sunarp.gob.pe/TribunalRegistral/Documents/Ley-26366.pdf>

República de Perú. Decreto Legislativo No. 1232, que Modifica diversos artículos y disposiciones complementarias transitorias y finales del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado. Publicado en El Diario Oficial El Peruano el 26 de setiembre de 2015. Recuperado de:
<https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-legislativo-que-modifica-diversos-articulos-y-dispos-decreto-legislativo-n-1232-1292707-2/>

República de Perú. Superintendente Nacional de los Registros Públicos. Resolución No. 146-2020-SUNARP-SN, “Modifican el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y el Reglamento del Servicio de Publicidad Registral” Publicado en el Diario Oficial El Peruano del jueves 15 de octubre de 2020. Recuperado de: <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2020/10/Resolucion-146-2020-sunarp-sn-LP.pdf>

República de Perú. Decreto Supremo No. 006-2013-JUS que establece limitaciones para la realización de transacciones en efectivo dentro de los oficios notariales, así como la obligatoriedad del uso del sistema de verificación de la identidad por comparación biométrica. Publicado en El Diario Oficial El Peruano el 15 de mayo de 2013. Recuperado de: <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-supremo-que-establece-limitaciones-para-la-realizaci-decreto-supremo-n-006-2013-jus-937720-1/>

República de Perú. Superintendente Nacional de los Registros Públicos. Resolución No. 019-2012-SUNARP/SN, que aprueba Directiva No. 001-2012-SUNARP/SN que regula el “Bloqueo por Presunta Falsificación de Documentos”. Publicado en el Diario Oficial El Peruano el 29 de febrero de 2012. Recuperado de: <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/aprueban-directiva-n-001-2012-sunarpsn-que-regula-el-blo-resolucion-n-019-2012-sunarpsn-757363-1/>

República de Perú. Superintendente Nacional de los Registros Públicos. Resolución No. 027-2018-SUNARP/SN que aprueba Directiva que regula los servicios de Alerta Registral y aprueban nuevo servicio gratuito denominado "Alerta de Publicidad". Publicado en el Diario Oficial El Peruano el 21 de febrero de 2018. Recuperado de:

<https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/aprueban-directiva-que-regula-los-servicios-de-alerta-regist-resolucion-no-027-2018-sunarpsn-1618471-1/>

República de Perú. Superintendente Nacional de los Registros Públicos. Resolución No. 314-2013-SUNARP/SN que Modifica el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos y aprueba la Directiva No. 08-2013-SUNARP-SN. "Directiva que regula el procedimiento para la inmovilización temporal de las partidas de predios". Publicado en El Diario Oficial El Peruano el 26 de noviembre de 2013. Recuperado de: <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/modifican-el-texto-unico-ordenado-del-reglamento-general-de-resolucion-n-314-2013-sunarpsn-1019136-1/>

República de Perú. Decreto Supremo No. 010-2016-JUS, titulado Aprueban el Reglamento de la Ley N° 30313, Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación y Modificatoria de los Artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los Artículos 4 y 55 y la

Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049. Publicado en El Diario Oficial El Peruano del 23 de julio de 2016. Recuperado de: <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/aprueban-el-reglamento-de-la-ley-n-30313-ley-de-oposicion-decreto-supremo-n-010-2016-jus-1408433-11/>

República de Perú. Ley No. 30313 de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los Artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposición Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049. Recuperado de: <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-de-oposicion-al-procedimiento-de-inscripcion-registral-e-ley-n-30313-1216945-1/>

Resoluciones

Contraloría General de la República de Costa Rica. División de Contratación Administrativa. Resolución R-DCA-0343-2019 de las 13:33 horas del 08 de abril de 2019.

Corte Constitucional de Colombia. Resolución número C-595-99 del dieciocho de agosto de mil novecientos noventa y nueve.

Corte Constitucional de Colombia. Resolución número T-1321-05 del quince de diciembre de dos mil cinco.

Pleno Jurisdiccional Nacional Civil 2012, Tema N° 2. Conclusión: La fe pública registral no protege a los terceros de buena fe cuando se trata de vicios radicales de nulidad como es el caso de la falsificación de títulos Consultado el 29 de octubre de 2020 en https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cij/s_corte_suprema_utilitarios/as_home/as_cij/as_plenos_jurisdiccionales/as_plenos_jurisdiccionales_2012/as_plenos_jurisdiccionales_nacionales/cij_d_pleno_nacional_civil_lima

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. Resolución número 2011-001884 de la de las catorce horas con treinta y tres minutos del quince de febrero del dos mil once.

Tribunal Constitucional de Perú. Resolución del del cuatro de julio de dos mil tres, Expedientes acumulados números 0001/0003-2003-AI/TC.

Tribunal Constitucional de Perú. Sentencia del 05 de marzo de 2020 del Expediente No. 0018-2015-PI/TC. Acción de inconstitucionalidad contra el artículo 5 y la Primera Disposición Complementaria y Modificatoria de la Ley 30313. Recuperado de: <https://www.studocu.com/pe/document/universidad-nacional-del-altiplano-de-puno/derecho-internacional/otros/00018-2015-ai-proceso-de-inconstitucionalidad/8992988/view>

Tribunal Constitucional de Perú. Sentencia del 30 de abril de 2003 del Expediente No. 0016-2002-AI/TC, en donde se tramitó una acción de inconstitucionalidad por el Colegio de Notarios Junín. Recuperado de: <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00016-2002-AI.pdf>

Tribunal Constitucional de Perú. Sentencia del Exp. No. 0864-2009-PA/TC emitida en Lima el 28 de agosto de 2009. Recuperado de: <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2009/00864-2009-AA.html>

Tribunal de Casación Penal de San José de la Corte Suprema de Justicia. Resolución número 1017-2001, del de las once horas del siete de diciembre de 2001.

Tribunal Disciplinario Notarial. Resolución número 00234 – 2009, de las nueve horas cuarenta minutos del tres de diciembre del dos mil nueve.

Tribunal Supremo de Elecciones. Resolución número 2357-E8-2015 publicada en la gaceta número 140 del 21 de mayo del 2015.

Voto número 041-2016-TRA-RI del Tribunal Registral Administrativo. San José, Costa Rica, a las trece horas con cincuenta minutos del diez de febrero de dos mil dieciséis.

Noticias

Cordero Pérez, Carlos. ¿Qué necesitan los notarios para utilizar la nueva ventanilla digital del Registro Nacional? El Financiero. 14 de noviembre de 2019. Recuperado de: <https://www.elfinancierocr.com/tecnologia/que-necesitan-los-notarios-para-utilizar-la-nueva/QWE4FLWP6RFULAVY75RWHWUDJQ/story/>

Organismo de Formalización de la Propiedad Informal del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2020) En 2 años de gobierno, más de 430 mil

peruanos y peruanas accedieron a una vivienda formalizada. Recuperado de:
<https://www.gob.pe/institucion/cofopri/noticias/109883-en-2-anos-de-gobierno-mas-de-430-mil-peruanos-y-peruanas-accedieron-a-una-vivienda-formalizada>

Registro Nacional de Costa Rica. Condiciones de Prestación y Uso del Servicio de
Alerta Registral. Recuperado de:
<http://www.registronacional.go.cr/alerta/Condiciones%20de%20Uso%20para%20Alerta%20Registral.pdf>