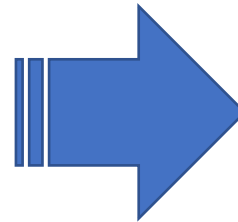


Gabriela Carranza Araya.
Jefe a.i.
Dpto. de Asesoría Jurídica
Registro Nacional.



Enseñanzas derivadas de las experiencias en casos de “suplantación de identidad” ante los Notarios, su responsabilidad civil y disciplinaria.



“Principales hallazgos relacionados con la suplantación de identidad en actos y contratos inscribibles en el Registro Nacional”

18 de Noviembre de 2020.

Consideraciones preliminares:

Procesos terminados cuyos efectos formales fueron llevados a la publicidad registral y por tanto corresponden a información pública.

Casos presentados desde la experiencia práctica en el área de la litigación.

Ámbitos formales: registral, extraregistral y el judicial (jurisdicciones penal y contenciosa – administrativa).

Manifestaciones de consideraciones u opiniones, se emiten desde mi ámbito profesional como abogada, litigante y docente en el marco de una actividad de carácter formativo y no representan la posición oficial de la Institución en la que laboro.

La correcta identificación de las partes:

¿Por qué?

1. Resguardo derecho de propiedad privada.
2. Elementos propios del elemento subjetivo.
3. Existencia, capacidad, legitimación, titularidad



¿A quien corresponde?

Personas notarias

¿Para qué?

Asegurar el cumplimiento del presupuesto de hecho establecido en el art. 452 del CC del cual se deriva el principio de tracto sucesivo citar art. RPP

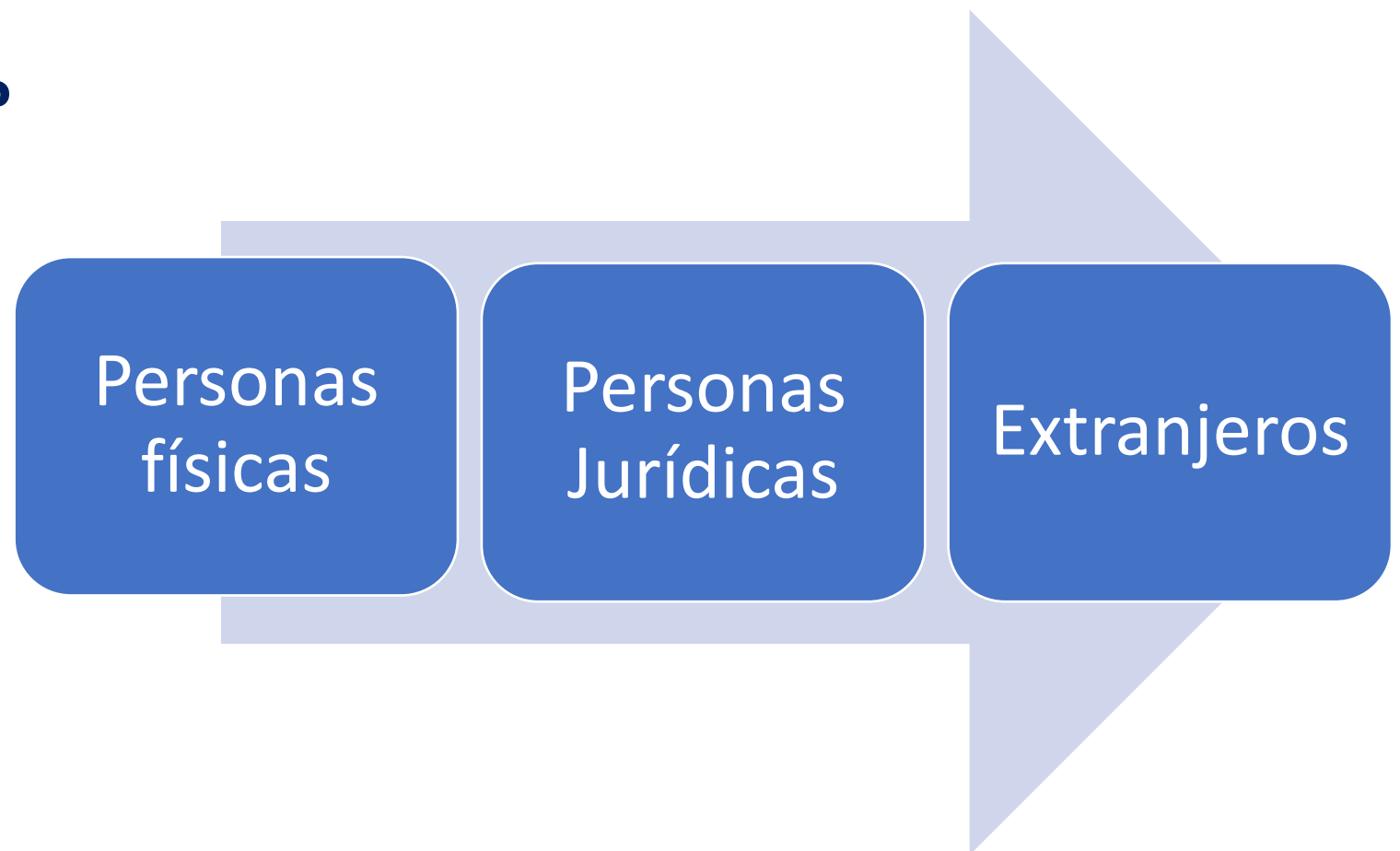
Premisas derivadas del marco jurídico vigente

Cuál es la participación de las personas funcionarias del Registro Nacional en el cumplimiento de este requisito?

- Circunscripción al marco jurídico de calificación registral.

¿Cómo se hace la verificación?

- ➔ La calificación e inscripción
- ➔ Adopción de medidas cautelares de carácter administrativo



Personas
físicas
nacionales

Verificación de su existencia en la Plataforma de Servicios Institucional (PSI), para el Sector Público del Tribunal Supremo de Elecciones

Personas
Jurídicas

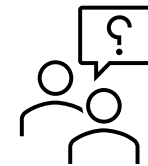
Daciones de fe notariales respecto de su personería

Personas
físicas
extranjeras

Dación de fe en casos de extranjeros.

¿Quién ha resultado responsable civil en los casos de suplantación de identidad en actos y contratos inscribibles en el Registro Nacional?

Las personas autoras, coautoras y cómplices responsables de la comisión del ilícito penal vinculado a la conducta típica generadora del daño.



Elementos de la responsabilidad civil en los casos de suplantación de identidad en actos y contratos inscribibles en el Registro Nacional.

Jurisdicción penal

Normas Código Penal y Procesal Penal. Art. 304

1. Presupuestos materiales:

- Derecho.
- Legitimación e interés del reclamante

2. Presupuestos fácticos:

- Hecho dañoso.
- Resultado antijurídico y relación de causalidad entre ambos.

3. Participación de personas notarias y/o funcionarios públicos en el desarrollo de inter crimis.

4. Algunas consideraciones de índole procesal:

- Acción civil resarcitoria: partes legitimadas y personería jurídica suficiente.
- Acceso a la tutela judicial efectiva – teoría del caso – prueba.

Jurisdicción Contenciosa

1. Presupuestos para existencia de responsabilidad civil:

- Daño como menoscabo, detrimento o pérdida en esfera jurídica patrimonial o extrapatrimonial que provoca privación de un bien.
- No hay responsabilidad sin daño y el daño debe ser: **cierto, real, efectivo, evaluable, acreditado en prueba fehaciente.**

Caso 1:

Comparecencia de persona nacional costarricense residente en el extranjero.

La señora MAM es titular del inmueble de Heredia xxx247-000, terreno con 1 casa de habitación.

Reside desde el año 2012 en USA y alquila dicha propiedad, conservando la titularidad

Cuenta con el sistema de alerta registral

No registra ingresos al país desde el 14 de marzo de 2018.

En fecha 12 de abril se presenta el documento con citas Tomo 2018 Asiento xxx161, correspondiente a la escritura pública 202 folio 132 del tomo 2 otorgada ante el notario CAPS según se indica 09 de abril de 2018, conforme la cual se consigna que dicha titular comparece y vende el inmueble por la suma de 40 millones de colones.

Boleta de seguridad no pertenece al notario otorgante, se cancela presentación del documento. Conducta administrativa legítima y lícita.

Apoderado generalísimo de la titular registral presenta diligencias administrativas ante la Dirección del Registro Inmobiliario e interpone denuncia penal respectiva.

OJ secuestra documento original.

Titular registral no sufre despojo del bien. Inmoviliza propiedad límites voluntarios.

Ámbito penal:

Suerte de responsabilidad compartida, no existencia matriz ni documentos correspondientes en el archivo de referencia, no configuración del tipo penal, declara falsedad de escritura pública.

No hay responsable civil.

Caso 2:

Persona extranjera residente en su país de origen fallecida:

El señor JB es titular del inmueble de San José xxx281-000, terreno para construir..

Reside en USA y fallece el 27 de abril de 2008.

El notario HFVC de común acuerdo con los encartados GZP y JATL confecciona el testimonio de escritura de fecha 07 de diciembre de 2009, conforme el cual señaló compareció el señor JB vendiendo el inmueble a GZP, el mismo fue presentado al Registro Inmobiliario en fecha 08 de marzo de 2010 con citas Tomo 2010 Asiento xxx192, con papel de seguridad y boleta de HFVC, inscribiéndose finalmente. Conducta administrativa legítima y lícita, inducida a error por el actuar delictivo.

- ➔ No hay escritura matriz. Documento cumple con mecanismos de seguridad y filtro de calificación registral.
- ➔ Posteriormente hipotecan el inmueble por 5 millones de colones, involucrando al notario MSC (quien figuró como imputado y fue sobreseído) y constituyen un fideicomiso de administración y disposición involucrando a la notaria LAA (quien también figuró como imputada y fue sobreseída) obteniendo una ventaja patrimonial de 64 millones de colones. Monto total perjuicio económico 80 millones 600 mil colones.
- ➔ Verdadero titular no pierde posesión. Alerta ilícito por el rótulo “Se vende”.
- ➔ Ámbito penal: se condena al notario por los delitos de falsedad ideológica en concurso material con un delito de uso de documento falso y estafa mayor, se declara con lugar la acción civil resarcitoria por daño material y se remite a ejecución de sentencia, se rechaza daño moral y se ordena suprimir ambos testimonios presentados e inscritos de la publicidad registral y la devolución del inmueble a la sucesión del anterior titular registral.

Caso 3:

Personas nacional y extranjera residentes en nuestro país fallecidas:

El señor HCL y a señora NLP son titulares del inmueble de San José xxx074-000, terreno casa y solar.



Supuestamente ante la notaria AAV, comparece el albacea y se protocolizan las piezas del mismo, según testimonio presentado al Tomo 2014 Asiento xxx045, con papel de seguridad y boleta de AAV, inscribiéndose finalmente. Conducta administrativa legítima y lícita, inducida a error por el actuar delictivo.



No hay escritura matriz. Documento cumple con mecanismos de seguridad y filtro de calificación registral.



Notaria estaba inhabilitada. Vigencia Circular DGRN-001 2010. No es la causa eficiente.

Posteriormente JAUR (encartado ausente) vende a CMBA, quien además de perder el precio pagado y la propiedad, figuró como imputado, según documento tomo 2014 Asiento xxx595 y XX. Inmueble se traspasa a título oneroso a CMBA, quien además de perder el precio pagado y la propiedad, figuró como imputado.

La notaria y la persona registradora son llevadas al proceso penal como imputadas, así como la persona que figuro inicialmente como titular registral y eventual beneficiario del ilícito, no obstante este último tiene condición de encartado ausente. Además del nuevo titular y la persona notaria otorgante de la escritura de traspaso a este último.

Ámbito penal:

Ante ausencia de elementos de prueba suficientes respecto de la actuación de la notaria (se carece del testimonio original presentado al Registro Inmobiliario) y no obstante el uso de sus mecanismos de seguridad, se le absuelve. En cuanto a la funcionaria registral falta elementos propios para establecer dolo, atipicidad hechos, si bien inscribe lo hace conforme el marco jurídico vigente, no hay ningún elementos ni siquiera en grado probable que conociera encartados u obtuviera beneficio patrimonial; igual línea se sigue respecto del segundo titular y la persona notaria y se ordena suprimir ambos testimonios presentados e inscritos de la publicidad registral y la devolución del inmueble a los anteriores titulares registrales.

Persona nacional fallecida, uso poder especial:

- En fecha 11 de agosto de 1999 se traspasó e inscribió a nombre de la coimputada MPAZ mediante uso de documento falso (poder especial) la propiedad de San José número xxx 806-000, propiedad de ZAV (fallecida).
- Se declara a CMS y MPAZ autores responsables del delito de estafa y se les impone la pena de 6 años de prisión.
- Se declara con lugar la acción civil resarcitoria en contra de CMS, MPAZ, OAPS y el Estado, condenándose en abstracto el pago de daños, perjuicios y costas.
- CMS y MPAZ son responsables del despojo, el primero al confeccionar un poder especial falso con base en el cual la titular registral ya fallecida le facultaba para vender e hipotecar el inmueble y en razón del cual lo vende a MPAZ.
- El Estado es considerado responsable por lo que se identifica como un funcionamiento anormal, por cuanto una de las personas notarias se encontraba inhabilitada.
- Posición jurídica en torno a las consideraciones fácticas y de derecho en las que se sustenta el Tribunal.
- Falta de relación de causalidad adecuada entre el hecho delictivo, la conducta administrativa alegada y el eventual daño.
- Determinación del daño en la fase de ejecución. No pago de plusvalía, despojo debe ser sufrido por el titular.

CONCLUSIONES

- Casos de suplantación de identidad de presentan con personas físicas nacionales vivas, fallecidas y extranjeros y presuponen un conocimiento profundo del funcionamiento de la actividad notarial, comercial y registral.
- El ordenamiento jurídico registral brinda herramientas procesales idóneas para proteger los derechos inscritos.
- El conocimiento oportuno por parte del profesional en Derecho a cargo de la defensa de los intereses de los titulares registrales es un presupuesto de éxito indispensable.
- En el caso de las personas físicas extranjeras existe una mayor oportunidad de que se presenten acciones delictivas de despojo al carecer de un mecanismo de control respecto de su existencia.

- La tipología de eventuales conductas ilícitas es tan abierta como la capacidad inventiva del ser humano y el ordenamiento jurídico reacciona ante estas procurando disminuir las posibilidades.
- La causa eficiente para llevar a un proceso penal por responsabilidad civil a la persona registradora y/o El Estado debe estar sustentada en una acción u omisión directamente relacionada con aquella y no ampararse en la eventual existencia de circunstancias adicionales ajenas al ilícito penal, por cuanto la jurisdicción penal carecería de competencia para su conocimiento y resolución (ver artículo 49 de la Constitución Política).
- La debida identificación de las personas comparecientes ante las personas notarias supone una gran responsabilidad, que adicional a los controles y requisitos vigentes, debe estar precedida en cada caso particular del análisis de las circunstancias de modo, tiempo y lugar, bajo criterios de lógica y razonabilidad.