



## Fraude Registral y Notarial

Enseñanzas derivadas de las experiencias en casos de “suplantación de identidad” ante los Notarios

*Licda. Joselyn Gutiérrez Ramírez  
Oficial de Investigación  
Unidad de Fraude Registral y Notarial  
Sección de Fraudes  
Organismo de Investigación Judicial*

# Modalidades

Presentación de testimonios de escritura sin matriz

Suplantación de identidad

Aprovechamiento de limitaciones cognitivas de la víctima

# Objetivo del Acto Notarial

Contratos traslativos de dominio (compraventa – donación)

Movimientos de juntas directivas

Hipotecas y prendas

Cancelación de gravámenes

Reposición de placas metálicas (“gemeleo” de vehículos)

Sucesiones notariales

# Crimen Organizado

Intelectual / Reclutador

Falsificador / Suplantador

Acompañantes / Frenteadores

La participación del Notario Público es esencial para concretar el ilícito, ya sea instrumentalizado o como un sujeto activo

## **Prestar atención:**

Propiedades de personas extranjeras o adultos mayores

Propiedades que se encontraban pasivas registralmente, pero ahora tienen varios movimientos recientes (lavado)

Urgencia por concretar la negociación y recibir el dinero en efectivo

Solicitar el cheque a nombre de una tercera persona

## Prestar atención:

La negociación se realiza por un precio muy bajo

Presencia de terceros a la hora de firmar la escritura

El dueño de la propiedad indica que no habla español y es el tercero el que interviene en todo momento

Retrasos para presentarse a la oficina del notario a efectuar la firma, normalmente indican que es por razones de salud

# Recomendaciones

Importancia del protocolo de referencias

Solicitar a las partes que coloquen su huella dactilar  
(preferiblemente el dedo índice)

Solicitar a los comparecientes al menos dos documentos de  
identidad (cédula – licencia de conducir – pasaporte – algún  
carnet)

Utilizar alguna aplicación para lectura de código de barras de  
las cédulas de identidad

## Recomendaciones

Tomar fotografías a los comparecientes o videos del acto notarial

Si la comparecencia es utilizando un Poder es importante tener buena comunicación entre colegas, consultar si se encuentra habilitado, consultar el papel de seguridad, verificar con la matriz y no con el testimonio.

En el caso de las sucesiones no es suficiente la publicación del edicto, se debe consultar en las fuentes de información de acceso público

# Ejemplos



# Ejemplos



# Contactos

*Lic. Guillermo Sequeira Barrantes*

*Jefe*

*Unidad de Fraude Registral y Notarial*

*Correo electrónico: [gsequeira@poder-judicial.go.cr](mailto:gsequeira@poder-judicial.go.cr)*

*Teléfono: 2295-4225 / 2295-4233*

*Licda. Joselyn Gutiérrez Ramírez*

*Oficial de Investigación*

*Unidad de Fraude Registral y Notarial*

*Correo electrónico: [jgutierrezra@poder-judicial.go.cr](mailto:jgutierrezra@poder-judicial.go.cr)*

*Teléfono: 2295-4225 / 2295-4236*

**MUCHAS GRACIAS!**

*Licda. Joselyn Gutiérrez Ramírez  
Oficial de Investigación  
Unidad de Fraude Registral y Notarial  
Sección de Fraudes  
Organismo de Investigación Judicial*