



COSTA RICA
GOBIERNO DEL BICENTENARIO
2018 · 2022



Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria

Msc. Didier Salazar Vallejos

SEGURIDAD JURIDICA INMOBILIARIA “Responsabilidad de todos”



Percepción de la seguridad en el tráfico mobiliario e inmobiliario

**Hace 23
Años**

(1996)

LA NACION

EL PAIS

Miércoles

19 de junio, 1996

Fiscalía vincula a dos empleados

Primeros acusados de Registro por fraudes

- *Apresado exregistrador*

Rónald Moya Chacón
Redactor de La Nación

En la batida del Ministerio Público contra los fraudes con propiedades, esta semana fueron acusados penalmente dos empleados del Registro Público por supuesta complicidad con dos notarios y un empresario que se apoderaron ilegalmente de una finca ubicada en Escazú.

LA NACION

EL PAIS

**Viernes
12 de julio, 1996**

Presunta alteración de planos

OIJ allanó oficinas de Catastro Nacional

*Ronald Moya Chacón
Redactor de La Nación*

Oficiales del OIJ allanaron, el lunes pasado, las oficinas del Catastro Nacional, en Curridabat, y decomisaron evidencias de presuntas alteraciones de planos en las que estarían involucrados, aparentemente, funcionarios de esa dependencia.

LA NACION

EL PAIS

Sábado


12 de septiembre, 1996

Detenido otro funcionario del Registro Nacional

Nicolás Aguilar R.

Redactor de La Nación

Agentes del OIJ detuvieron anteayer a otro funcionario del Registro Nacional, esta vez del departamento de Tomos, a quien vinculan con la sustracción de formularios para la obtención de certificaciones.



LA NACION

EL PAIS

**Viernes 15
de noviembre, 1996**

Denuncia de Ministro

Presumen amplia red en Registro

*Irene Vizcaino
Redactora de La Nación*

El procesamiento por el delito de asociación ilícita dictado contra dos funcionarios del Registro Nacional prueba, según criterio del ministro de Justicia, Juan Diego Castro, la existencia de "un engranaje criminal y de un grupo organizado" dentro de la entidad.

¿Que cambios se implementaron en el Registro?

- Estricto control de la prioridad registral
- Implementación de boletas de seguridad obligatorias en los documentos notariales
 - Restricciones de acceso físico

¿Que cambios se implementaron en el Registro?

- Profesionalizacion y mejora salarial
- Sistema de reparto automatizado
- Equipo personal y con mecanismo de seguridad dactilares



Percepción de la seguridad en el tráfico mobiliario e inmobiliario



nACION **Sucesos**

Sábado 24 de febrero, 2007
San José, Costa Rica.

Tribunal de Juicio de San José

Condenada notaria y dos hombres por fraude con terrenos

Se apoderaron de varios terrenos mediante traspasos fraudulentos. Tras la sentencia, Tribunal ordenó el arresto de los imputados.

Nicolás Aguilar R.
naguilar@nacion.com

Una notaria pública, un corredor de bienes raíces y un particular, fueron condenados ayer por participar en un fraude millonario con propiedades.



Los sentenciados fueron enviados a prisión para evitar cualquier intento de fuga, según el Tribunal. Jorge Arce

Escrituras falsas

Los sentenciados se las ingeniaron para traspasar terrenos y burlar al Registro Nacional

nacion Nacionales

Domingo 04 de marzo, 2007
San José, Costa Rica.

Noticias Nacionales:

Terreno en Manuel Antonio se promociona en Internet

Notario registró concesión en entrada de parque nacional

*Registro se hizo en el 2005; pero el lote es parque nacional desde el 2001
ICT reprobó contrato en el 2000, concesionario dice que sigue vigente*

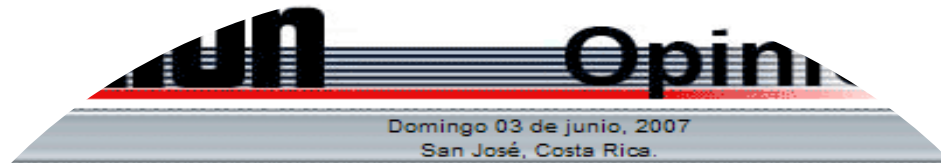
Hazel Feigenblatt
hfeigenblatt@nacion.com

Un notario público registró 1.195 metros cuadrados de la entrada al Parque Nacional Manuel Antonio como una concesión de la zona marítimo-terrestre, a favor de David Delgado Cabezas, un comerciante de Quepos.

El terreno se está promocionando en Internet como un futuro centro comercial de dos pisos, que albergaría 55 locales comerciales y cuya inversión ascendería a \$1,8 millones (₡937 millones), entre el valor del lote y la construcción.



En este lote, el Minae planea hacer un puente para entrar al parque. Mientras tanto, un empresario pretende hacer un centro comercial.
Jorge Castillo



El notariado en su lecho de enfermo

Detrás de cada grupo mafioso hay notarios

Amado Hidalgo Quirós

Abogado y periodista

En el reciente Congreso Jurídico, organizado por el Colegio de Abogados, quedó en evidencia la crisis profunda por la que atraviesa el Notariado, que ahora no solo sufre las viejas prácticas delictivas de algunos profesionales. Hoy día padece el ataque despiadado de una banca estatal que pretende acabarlo en su concepción tradicional; además, es usado por novedosas formas para legitimar dinero mal habido.

Como dicen: "Ella sola se moría y entre todos la mataban". Y ante esa muerte a paso lento somos espectadores de primer orden los mismo cartularios, quienes hemos sacado el protocolo para asentar el momento en que el moribundo cese en sus si vitales.

El primer golpe lo dio la Sala Constitucional al permitir que los notarios sean pagados a sueldo por las instituciones financieras estatales. Desde entonces ya no es más la función mediante la que el Estado traslada recursos para asesorar a dos partes que pretenden realizar un negocio legal, y debe negarse a abrir su protocolo si uno de los interesados puede ser perjudicado o con alguna otra causa que impida el libre comercio.

¿Como reacciona el Registro ante esta situación?

- Participación de la Dirección en la denuncia y seguimiento de casos
- Coordinación con el Poder Judicial y Dirección Nacional de Notariado
- Verificación de la capacidad de actuar de las partes (verificación de base de datos del Registro Civil)

¿Como reacciona el Registro ante esta situación?

- Establecimiento del Servicio de Alerta Registral



¿Es esto suficiente?

En el 2009 se promulga el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario con normativa que permite publicitar la existencia de medidas cautelares administrativas para advertir a la colectividad sobre la existencia de inconsistencias de origen extraregistral en los asientos registrales

¿Cuántos casos se han conocido? 369

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
43	18	45	47	40	33	40	40	59	4

Total de asientos registrales cautelados
por contener inscripciones referentes a
documentación de origen notarial
fraudulenta: 1107

La normativa de índole reglamentaria no
ha sido suficiente

No es competente el Registro para
eliminar de los asientos registrales las
inscripciones originadas en
documentación fraudulenta



Ley 9602

Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria

Matricidad inexistente: condición documental irregular declarada en sede registral, cuando un testimonio de notario no esté asentado en el correspondiente documento matriz.

El asiento registral que se constituye modifica o cancela, por medio de la rogación de un testimonio notarial que **contiene una inexactitud de fondo** entre éste y su escritura matriz.

El asiento registral que se constituye modifica o cancela por medio de la rogación de un **testimonio notarial basado en un poder especial que no consta en una escritura matriz.**

Las inscripciones inmobiliarias generadas a partir de **documentación fraudulenta**, por contener un acto inexistente, **serán canceladas restituyendo** la información inmobiliaria a su estado anterior, sea de oficio o a solicitud de los afectados del movimiento fraudulento, **siempre que tal inexistencia pueda ser objetivamente acreditada** en sede registral

La cancelación no procederá frente a derechos de terceros registrales protegidos conforme a la publicidad registral, cuya adquisición de mantendrá.

En este supuesto lo procedente es consignar un bloqueo registral que inmoviliza el asiento registral

CONCLUSIONES:

- El fraude debe ser combatido desde una visión sistémica
- Los fenómenos de afectación al sistema registral de seguridad jurídica, han exigido paralelamente cambios de paradigma no siempre de fácil aceptación

CONCLUSIONES:

El que se pone de puntillas no puede sostenerse derecho. (Proverbio Chino)