

EXP 18215.

LEY PARA LA PROTECCIÓN CONTRA EL FRAUDE REGISTRAL

Diputado: Jorge Gamboa

Propósito y acciones del proyecto:

- Protege el derecho de propiedad del titular de las propiedades (dueño legítimo y originario), ante el posible despojo en forma fraudulenta para su venta a un tercero
- Reforma los artículos 456, 457, 477 y 848 del Código Civil. Se condiciona que la venta de bienes inmuebles a un tercero será válida si esta precede de un negocio legítimo, válido y con justa causa.
 - Resuelve inseguridad jurídica provocada por tesis contrapuestas de la Sala Primera y Sala Tercera sobre bienes registrales.
 - Elimina deficiencias en sistema jurídico que son aprovechadas por notarios inescrupulosos para despojar de sus bienes a los legítimos dueños.

Situación actual

- Actualmente la compra de propiedades mediante contrato de compra venta con un tercero es un acto válido, aunque este preceda de un contrato nulo en forma absoluta (el estafador celebra un supuesto contrato de compra venta con el dueño originario falsificando su firma o a través de algún otro engaño)
- Una vez realizado el fraude, se tergiversa la información en el Registro Público y los bienes terminan siendo hipotecados o traspasados al tercero, el cual es el nuevo dueño de la propiedad sin que el dueño originario del bien se haya enterado.

Conflicto jurídico

- El problema jurídico es el siguiente: determinar si la ley protege al verdadero propietario que ha sido despojado o a quien adquirió de buena fe dicho bien, al amparo de la fe registral.
- El proyecto zanja el conflicto jurídico de prioridad de derechos existente entre las sala segunda (civil) y la sala tercera (penal), donde el primero protege al tercero adquirente, mientras que el segundo al propietario original del bien, por ser en todo momento legítimo y auténtico.
- Esta reforma se inclina por que prevalezca la tesis de la Sala Tercera (penal)

- **Criterio Sala Primera:** defiende el derecho de todo adquirente y asume que la información que aparece en el Registro es fidedigna (principio fe pública registral). Por tanto, en caso de fraude registral, se vulneran los derechos del dueño originario (legítimo) del bien.
 - **Criterio Sala Tercera:** debe prevalecer el interés particular de la persona despojada ilegalmente del bien. Asimismo, considera que, en caso de fraude, se debe brindar al tercero adquirente de buena fe, la posibilidad de que le cobre los daños y perjuicios al agente productor del daño o al Estado. La tutela del tercero de buena fe, no puede implicar que su situación prevalezca sobre la de quien ha sido sorprendido fraudulentamente con el despojo de la titularidad jurídica de los bienes que le pertenecen. Obrar en sentido contrario, favorece la seguridad registral, pero resulta desmedido, desproporcionado, irracional e injusto.
- La reforma propuesta entre otros artículos es especialmente al art. 456 del Código Civil.

Reforma principal propuesta

“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 **legítimos, válidos y con justa causa** que se ejecuten u otorguen 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 constan en el Registro.”

Justificación: Con la reforma –ver destacado en rojo– se pretende que el tercero pueda conservar el bien, siempre y cuando, preceda de un negocio válido, donde haya existido la voluntad del dueño originario de vender el bien, dado que la voluntad es un elemento esencial para que se perfeccione el negocio jurídico.