

DECRETO EJECUTIVO N° XXXX

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA Y EL MINISTRO DE JUSTICIA Y PAZ

Con fundamento en los artículos 140, incisos 3), 18) y 20) y 146 de la Constitución Política y sus reformas; 25, 26 inciso g); 27; párrafo primero; 28, párrafo 2, inciso b) y 103, párrafo primero de la Ley General de la Administración Pública, Ley N° 6227 del 2 de mayo de 1978; la Ley General de Aduanas, Ley N° 7557 del 20 de octubre de 1995; el Código Notarial Ley N° 7764 de 17 de abril de 1998; Ley para el Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria N° 9602 de 13 de agosto de 2018 y su reglamento Decreto Ejecutivo N° 41959-J de 16 de julio de 2019 y el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario Decreto N° 35509-J de 30 de setiembre de 2009.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que se debe fomentar la coordinación interinstitucional tendiente a generar un mayor trabajo en conjunto, por parte de las diferentes instancias estatales para enfrentar integralmente la problemática del fraude mediante el uso de instrumentos públicos inscribibles.

SEGUNDO: Que desde los años noventa se han detectado diversos modus operandi que afectan la seguridad del tráfico con bienes inscribibles, teniendo como elemento común el uso espurio de los documentos expedidos por notarios públicos, y recientemente, se ha notado la falsificación de documentos judiciales, para lograr una modificación fraudulenta en la publicidad registral sea del Registro Inmobiliario, el Registro de Bienes Muebles o el Registro de Personas Jurídicas.

TERCERO: Que el fraude es un flagelo que afecta de manera nefasta la confianza que el ciudadano percibe respecto del Sistema de Seguridad para el tráfico de bienes inscribibles, desconfianza que repercute en la inversión tanto nacional como extranjera, el acceso al crédito hipotecario y prendario, el desarrollo y la paz social en general.

CUARTO: Que con ocasión del incremento del fenómeno del fraude, se han producido paulatinamente cambios en la normativa, en la doctrina y en la jurisprudencia tendientes a generar herramientas jurídicas para dar una respuesta eficiente a la actividad fraudulenta en los diferentes referentes de nuestro Sistema de Seguridad Jurídica Preventiva, primero en el Registro Nacional, luego en la función notarial y más recientemente, se tendrán que establecer controles judiciales respecto de los documentos que se expiden para ser inscritos en el Registro Nacional: ejecutorias, mandamientos, certificaciones, homologaciones.

QUINTO: Que a nivel normativo la legislación registral y notarial más relevante comienza en 1998 con las reformas registrales y notariales del Código Notarial Ley N° 7764 de 17 de abril de 1998; luego a partir del año 2006 la obligación de dar respuesta administrativa al Fraude con documentos notariales ordenada por el Tribunal Registral Administrativo en su voto N° 376-2006 de las diez horas treinta minutos del veintisiete de noviembre de dos mil seis.

SEXTO: Que con el reglamento de Organización del Registro Inmobiliario Decreto N° 35509-J de 30 de setiembre de 2009, se establece el concepto de inexactitud para diferenciar por su origen las inexactitudes registrales de las extraregistrales, distinguiendo medios y procedimientos para

el saneamiento de tales inexactitudes, considerándose extraregistrales las inexactitudes motivadas en documentos públicos fraudulentos; así mismo, se establece la nota de prevención como medida cautelar que permite al despojado de un bien inmueble, solicitar a la Dirección Inmobiliaria la anotación demostrando que interpuso una denuncia en sede judicial y alegando un elemento objetivo relacionado con irregularidades con escritura matriz respecto del testimonio presentado al Registro Nacional, u otro elemento probatorio de carácter objetivo valorado por la Dirección.

SÉTIMO: Que para el año 2018 por medio de la Ley para el Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria N° 9602 de 13 de agosto de 2018 y su reglamento Decreto Ejecutivo N° 41959-J de 16 de julio de 2019, se le otorga al Registro Inmobiliario la competencia para la cancelación de asientos generados a partir de testimonio notariales fraudulentos por inexistencia de escritura matriz, diferencias de fondo con ella, o cuando -con un poder sin asiento en una escritura matriz-, se actúa en una escritura que sí tiene matriz.

OCTAVO: Que desde el año 2012 como una iniciativa producto de las necesidades del Ministerio Público y del Organismo de Investigación Judicial en conjunto con el Registro Inmobiliario, se han dado múltiples coordinaciones e interacciones tendientes a cooperar recíprocamente desde cada función específica en la búsqueda de información, agilización de procedimientos, y capacitación conjunta, lo que luego se proyectó de igual manera, con el Archivo Nacional y la Dirección Nacional de Notariado, lo cual permitió que bajo el marco de una comisión de estudio del fraude con documentos notariales, se comenzara con reuniones periódicas, que ha permitido una eficiente acción en el estudio y represión de este tipo de fraude con documentos inscribibles.

NOVENO: Que, desde su instauración, el trabajo constante que ha desempeñado dicha Comisión ha evidenciado la necesidad de su institucionalización, con el fin de asegurar una efectiva implementación de mecanismos de coordinación entre las instituciones participantes.

DÉCIMO: Que las experiencias y conocimientos generados hasta el momento dentro de la Comisión y los instrumentos jurídicos en sede registral inmobiliaria en materia de enfrentamiento del fraude con documentos inscribibles, hace necesario su promulgación y ejecución en el Registro de Bienes Muebles y el Registro de Personas Jurídicas, así como al Ministerio Público y el Organismo de Investigación Judicial en todo el territorio Nacional, por lo que se hace indispensable contar con una comisión interinstitucional para el estudio del Fraude con Documentos Inscribibles que promueva la especialización y coordinación de los diferentes actores que la integran.

DÉCIMO PRIMERO: Que la presente disposición no conlleva la creación o modificación de trámites, requisitos u obligaciones para la persona administrada; no establece ni aumenta cánones, tarifas o cobros por servicios, ni fija o incrementa plazos de resolución. Bajo esa misma premisa, tampoco regula o restringe actividades que previamente no lo estaban, ni modifica definiciones, clasificaciones, fórmulas, criterios, caracterizaciones o cualquier otro término de carácter técnico que afecte los derechos, obligaciones, prestaciones o trámites de los administrados. Debido a lo cual se prescinde del control previo que la Dirección de Mejora Regulatoria del Ministerio de Industria y Comercio realiza de conformidad con los numerales del 12 en delante de la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, N°8220 y su reglamento; ello en razón de no requerirlo según lo expuesto en el presente considerando.

Por tanto,

DECRETAN:

Creación de la Comisión Interinstitucional para la Prevención del Fraude Extra Registral

Artículo 1º-Creación y objetivo. Créase la "Comisión Interinstitucional para Estudio del Fraude con Documentos Inscribibles", en adelante la Comisión, como instancia del Poder Ejecutivo cuyo objetivo principal será la promoción de canales de coordinación y cooperación entre las instituciones que la conforman y otras entidades y organizaciones públicas y privadas cuando se considere oportuno, con el fin de asesorar y coadyuvar en la efectiva aplicación de la normativa y los procedimientos que permiten prevenir, investigar y repeler el fraude con de documentos inscribibles en Costa Rica.

Artículo 2º-Conformación. La Comisión estará constituida de la siguiente manera:

a) Un representante de Ministerio de Justicia.

b) Un representante de cada uno de los siguientes órganos:

1.- Dirección General del Registro Nacional

2.- Dirección Ejecutiva de la Dirección Nacional de Notariado

3.- Dirección General del Archivo Nacional

c) El Poder Judicial podrá participar como miembro, con un representante de cada uno de los siguientes órganos:

1. Ministerio Público

2. Organismo de Investigación Judicial

El jerarca de cada institución designará un representante propietario y un único suplente ante la Comisión, los cuales serán acreditados ante el jerarca del Ministerio de Justicia. Propietario y suplente, pueden participar conjuntamente con voz, pero solo podrá votar válidamente el titular.

Los miembros de la Comisión ejercerán sus funciones en forma ad honorem, por lo que no gozarán de dietas ni remuneraciones por concepto de su participación en la misma. Estos permanecerán mientras no se revoque expresamente su nombramiento.

Artículo 3°-Coordinación. La Comisión será presidida por el representante del Ministerio de Justicia y Paz.

Asimismo, el representante del Ministerio de Justicia y Paz será el encargado de coordinar las reuniones de la Comisión, teniendo dentro de sus funciones las siguientes:

- a) Convocar y presidir las sesiones tanto ordinarias como extraordinarias de la Comisión;
- b) Preparar la agenda de los asuntos a analizar en cada sesión;
- c) Tramitar aquellas acciones necesarias para la debida ejecución de los acuerdos;

Artículo 4° - Del nombramiento del Secretario.

En el seno de la comisión se nombrará un Secretario, quien tendrá las siguientes facultades y atribuciones:

- a) Preparar las actas de las sesiones en las que se consignen los temas tratados y los acuerdos alcanzados;
- b) Comunicar las resoluciones del órgano, cuando ello no corresponda al Presidente.

Artículo 5°-Integración de acciones. La Comisión podrá invitar y convocar a sus reuniones, previo acuerdo unánime de sus miembros, a representantes de otras instituciones y entidades gubernamentales o del sector privado, cuya actividad incida en la prevención, investigación o represión del fraude de documentos inscribibles y que en forma consultiva puedan contribuir al mejor desempeño de las actividades de la Comisión.

Artículo 6°-Funciones. La Comisión tendrá las siguientes funciones:

- a) Formular recomendaciones y mecanismos para prevenir y repeler el fraude de documentos inscribibles en el país;
- b) Recomendar mecanismos de cooperación interinstitucional, con el propósito de promover las acciones efectivas de defensa y protección del tráfico de la riqueza de bienes inscribibles;
- c) Colaborar con las instituciones competentes en el planeamiento de acciones y actividades individuales o conjuntas para la protección de la publicidad registral y la probidad, capacitación y responsabilidad del ejercicio de la actividad notarial;
- d) Colaborar y apoyar aquellas campañas de difusión de la legislación vigente sobre protección de la propiedad inscribible, así como promover campañas educativas e informativas sobre la defensa y protección de la propiedad en casos de ser víctimas de fraude con documentos inscribibles;
- e) Promover el intercambio de información y procedimientos, entre las instituciones miembros de la comisión, sin detrimento de la confidencialidad existente, propia de los procesos judiciales y administrativos;

- f) Promover la elaboración de estadísticas oficiales y la creación de una base de datos sobre las actuaciones de las instituciones competentes en el estudio, prevención y represión del fraude con documentos inscribibles;
- g) Proponer alternativas disuasivas a los nuevos modus operandi introducidos típicamente a nivel de crimen organizado en materia de fraude con documentos inscribibles;
- h) Promover actividades de capacitación y difusión sobre fraude con documentos inscribibles en colaboración con el sector público o privado;
- i) Establecer un diálogo permanente con las instituciones y entidades nacionales e internacionales, cuyos objetivos y actividades contribuyan a la protección de la Seguridad Jurídica preventiva en el tráfico de bienes inscribibles;
- j) Estimular las iniciativas públicas y privadas a favor de la protección de la seguridad de la publicidad registral;
- k) Recomendar al Poder Ejecutivo, cuando sea necesario, reformas a la legislación vigente para mejorar la protección de seguridad jurídica del tráfico con bienes inscribibles;
- l) Recomendar sin carácter vinculante, en temas de fraude con documentos inscribibles cuando su criterio le sea solicitado por los jefes de las instituciones que componen la Comisión o por los jefes de otros órganos e instituciones del Poder Ejecutivo;
- m) Coordinar los esfuerzos de capacitación en temas de Derecho Registral, investigación y procedimientos penales, en las instituciones que conforman la Comisión.

Artículo 7º-De las Sesiones. La Comisión sesionará ordinariamente una vez al mes y extraordinariamente cuando sea convocada por el jefe del Ministerio de Justicia y Paz, para lo cual será necesario comunicar dicha convocatoria por escrito, su representante o, bien a solicitud de las dos terceras partes de sus miembros. El quorum para sesionar válidamente será el de la mayoría simple de los miembros que integran la Comisión. Los acuerdos se tomarán por mayoría simple de los representantes presentes.

Las sesiones de la Comisión serán siempre privadas, sin embargo, mediante acuerdo de la mayoría simple de los presentes, ésta podrá invitar y convocar a sus sesiones a representantes de otras entidades, instituciones u organizaciones públicas o privadas, cuya actividad incida en las materias de su competencia, cuando lo considere oportuno, dicha participación será con voz, no así con voto. Del mismo modo, para el cumplimiento de sus objetivos, la Comisión podrá conformar comisiones de trabajo ad hoc que analicen y desarrollen temas específicos.

Artículo 8º-De la Participación. Los miembros de la Comisión deberán asistir a las reuniones de esta e intervenir en la discusión y toma de decisiones de forma objetiva e imparcial.

Artículo 9º-De las Actas. Corresponderá al representante del Ministerio de Justicia y Paz custodiar las actas, mantenerlas en buen estado y velar porque se encuentren todas debidamente firmadas y foliadas.

Artículo 10°-Legalización de Actas. El representante del Ministerio de Justicia y Paz deberá solicitar la legalización del libro de actas de la Comisión ante la Auditoría Interna de ese Ministerio.

Artículo 11°-De los Recursos. Para el desempeño de su cometido la Comisión empleará las capacidades operativas y administrativas existentes, así como los recursos presupuestarios y humanos disponibles en los órganos e instituciones del Poder Ejecutivo que la componen. El Poder Judicial, de acuerdo con el marco legal que le regula, podrá colaborar con recursos en la medida que lo considere procedente.

Artículo 13°-Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

Dado en la Presidencia de la República. -San José, a los xx días del mes de xxx del dos mil veinticuatro.