



DE CONFORMIDAD CON LOS ARTICULOS 1, 13, 14 Y 25 DE LA LEY ORGANICA DEL MINISTERIO PUBLICO, SE PONEN EN CONOCIMIENTO DE LOS Y LAS FISCALES LAS SIGUIENTES INSTRUCCIONES DEL FISCAL GENERAL, LAS CUALES DEBEN SER ACATADAS DE INMEDIATO, A EFECTO DE CREAR Y MANTENER LA UNIDAD DE ACCION E INTERPRETACION DE LAS LEYES EN EL MINISTERIO PUBLICO.

DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE CONTROL INTERNO, ES RESPONSABILIDAD DE LOS FISCALES ADJUNTOS QUE LAS MISMAS SEAN CONOCIDAS Y APLICADAS POR LOS FISCALES ADSCRITOS A SU FISCALIA.

**LIC. FRANCISCO DALL'ANESE RUIZ**  
**FISCAL GENERAL DE LA REPUBLICA**  
**28 de junio del 2005**  
[ORIGINAL FIRMADO]

#### • **ESTAFAS REGISTRAL Y PROCESAL.**

Desde hace algunos años, surgió en Costa Rica el fraude registral, que en términos generales se desarrolla con la participación de notarios públicos quienes documentan –en sus protocolos– la falsa comparecencia de personas vivas o muertas, de modo que aparentan el traspaso de bienes inmuebles inscritos a nombre de estas, o la constitución de gravamen hipotecario sobre el bien. En algunos casos se da una sucesión de actos de venta o enajenación del inmueble, estableciendo una cadena de propietarios o de acreedores hipotecarios, cuya finalidad es la de “blanquear” la maniobra fraudulenta. El artificio induce a error a los funcionarios del Registro Público, y en algunos casos a los jueces que disponen la entrega de los bienes a los “nuevos propietarios”.

Es inaceptable por la sana crítica, que estos “nuevos propietarios” hubieran comprado los inmuebles sin haberlos visto, por lo que resulta igualmente inaceptable que de la noche a la mañana se presenten ante los ocupantes de la casa y legítimos propietarios, para anunciar el traspaso y forzar el desalojo y entrega material del inmueble. Del mismo modo es contrario a las reglas de la sana crítica, que un acreedor hipotecario hubiera concedido crédito garantizándose el pago con el gravamen sobre un inmueble que no conoce y no sabe si responderá suficientemente por el crédito, y se presente una vez adjudicada la finca a exigir el desalojo y la entrega material.

Cuando se dan estos antecedentes, el Ministerio Público –sin perjuicio de la continuación de la causa penal– debe informar a la parte ofendida, con independencia del patrocinio letrado público o privado que tuviera, de la posibilidad de obtener provisionalmente la entrega del inmueble de conformidad al Artículo 140 del *C.p.p.*, que literalmente dice:

«ARTICULO 140.- Facultad especial. *En cualquier estado de la causa y a solicitud del ofendido, el tribunal puede ordenar, como medida provisional, el restablecimiento de las cosas al estado que tenían antes del hecho, siempre que haya suficientes elementos para decidirlo.*»

El ofendido o su mandatario debe ser impuesto, personalmente, del contenido del citado artículo 140, en las oficinas del Ministerio Público, haciéndole saber los alcances de esta disposición, de todo lo cual se dejará constancia escrita.

Si la parte ofendida solicita al Tribunal la entrega del bien en los términos dichos, el Ministerio Público debe apoyar decididamente la gestión. Para ello, debe hacer exposición, conforme a las reglas de la sana crítica, de los antecedentes indicados o de otros que concurrieren en el caso.