

**El modus operandi del fraude notarial y
registral (INMOBILIARIO)
(Estrategias para su combate)**

Msc. Jorge Enrique Alvarado Valverde
Subdirector Registral
Registro Inmobiliario

Nivel de Respuesta Registral (histórica centralización)

Nota de prevención por inexactitud extra-registral.

- 2012: **156** notas de prevención
- 2013: **182** notas de prevención
- 2014: **178** notas de prevención
- 2015: **110** notas de prevención a la fecha. (...)
- 2019: 114 expedientes...
- 2020: 122 expedientes: **230 provisionales/ 111 inscritas**

DOLO:

- **Varios:** sin matriz (entrega tomo 1 y sigue cartulando en tomo 1) /suplantaciones/ fallecidos/
- **“Lavado de poderes”** (actúan con poder sin matriz en escritura con matriz)

IMPERICIA, DESCUIDO O NEGLIGENCIA (145 inc. c) C.N):

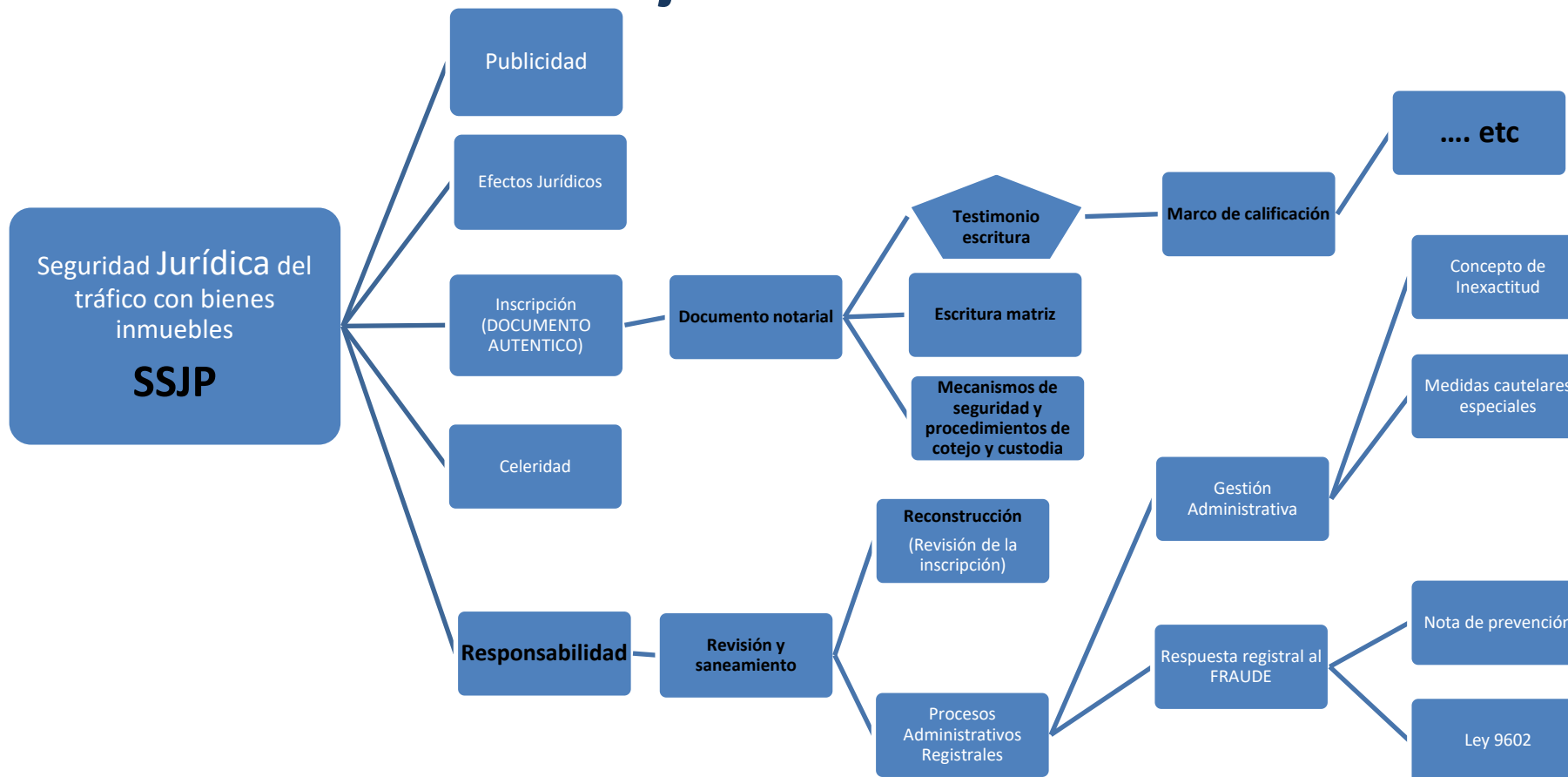
- Caso de razón de cierre de tomo de protocolo en papel de seguridad notarial, y prosperó entrega del protocolo siguiente...
- **Intentos de coordinación:**

- **Boleta de seguridad** (origen orden/ control?)
- **Ventanilla digital** (**ojo** no es medio de control **(medio de rogación desmaterializado)**)
- **Alerta registral ? Medida atípica vs. Roboterías: no es de carácter jurídica registral / seguridad económica resarcitoria.**
- **Procesos registrales especiales: Separado de Gestión administrativa**
 - **RORI**
 - Nota de prevención: auxilio de la administración de justicia y del usuario
 - **ley 9602**
 - Cancelación de asientos: SIN DETRIMENTO DE 3º PROTEGIDOS
 - Bloqueo Registral

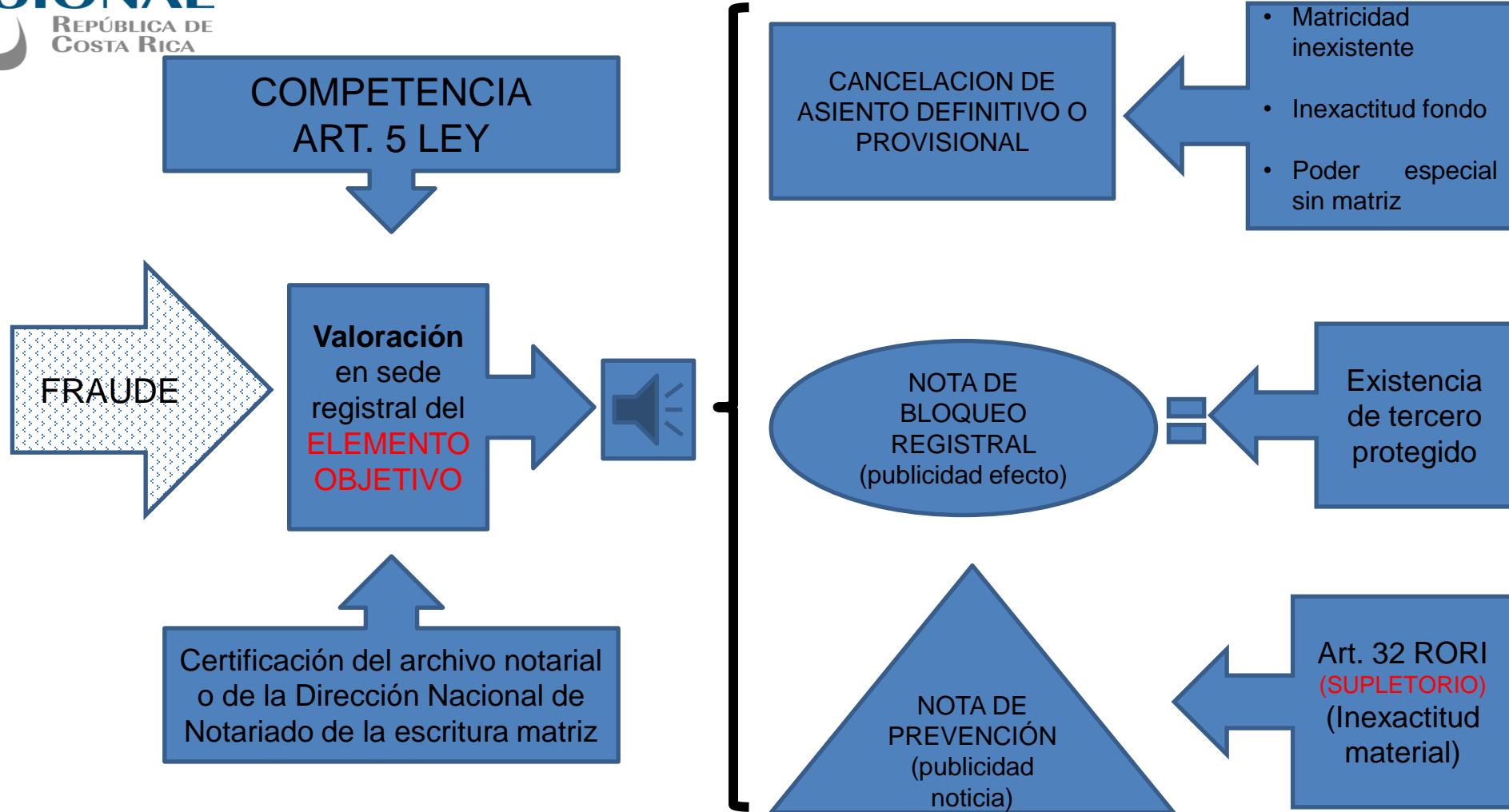
Elementos objetivos:

- Certificaciones del archivo Notarial: **(RORI + 9602)**
- Cotejo administrativo: **Matricidad:** testimonio debe ser **trazable:** índices quincenales o cotejo administrativo.
 - **Nota:** el **cotejo infructuoso** se tiene como un cuestionante del contenido del testimonio que debe cautelarse en busca de la tutela jurisdiccional de asientos.
- Denuncia en sede judicial: **tutela jurisdiccional de asientos**

Contexto de la responsabilidad como valor fundamental de la Seguridad jurídica Inmobiliaria



Nuevas Herramientas



Objeto de la ley 9602 (artículo 4)

- Delimitar las funciones y competencias del Registro Inmobiliario en materia de cancelación de asientos provisionales o definitivos;
- Sin detrimento de la tutela jurisdiccional de estos,
- Cuando tales asientos son producto de situaciones extrarregistrales irregulares,
- Siempre y cuando tales cancelaciones no afecten los eventuales derechos de posteriores terceros registrales que deban ser protegidos en su adquisición.

Conceptos art. 2

Matricidad inexistente:

Marco de calificación / actividad de la Dirección:

**MANTENER LA ACTIVIDAD ORDINARIA INTACTA / NO
CONDICIONARLA
(FRAUDE -0.01%)**

Casos de aplicación COMPETENCIA para la cancelación de asientos irregulares art. 3 reglamento a la ley 9602

se **DECLARE**:

- a) La **matricida inexistente** de un testimonio.
- b) Las **diferencias** materiales o de fondo entre un testimonio presentado al registro respecto de su escritura matriz.
- c) La verificación de la **existencia del tercero registral protegido** en un asiento irregular.
- d) La **orden de cancelación de un asiento** con fundamento en el inciso a) anterior, o cuando hay diferencias de fondo del inciso b) anterior.
- e) La **orden de consignación de nota de bloqueo registral** con fundamento en el inciso c) anterior
- f) La **orden de consignación de nota de prevención** para efecto de publicidad noticia mientras se realiza el procedimiento de solicitud de cancelación.

Casos de aplicación Asientos objeto de cancelación art. 4 reglamento a la ley 9602

- a) El asiento registral que se constituye, modifica o cancela por medio de la rogación de un testimonio notarial que contiene un acto inexistente dado que no consta en una escritura matriz (**matricida inexistente**)

- b) 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.

- c) 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**.

Conclusiones

“No es correcto regular o gestionar la Institución Registral con énfasis en la excepción”

- Los procedimientos **están excluidos del marco de calificación del Registrador**. serán de exclusiva competencia de la Dirección o la Subdirección.
- Invertir la carga de las consecuencias del fraude a favor del despojado.

Conclusiones

La evolución de los conceptos han elaborado paso a paso de forma paralela una evolución regulatoria del valor responsabilidad y del ataque al fenómeno del fraude Inmobiliario

JURISPRUDENCIA → DIRECTRIZ → REGLAMENTO → LEY

Indiferencia

Pasividad

Actividad

Rechazo

Inmovilización

cancelación

Conclusiones

El MECANISMO ÚNICO de la lucha contra el fraude Inmobiliario es:

COORDINACIÓN

(Visión sistemática)