



Dirección Nacional de
Notariado

CORRECCIÓN DE ERRORES NOTARIALES

Máster Carlos Andrés Sanabria Vargas
Subdirector, Dirección Ejecutiva

Objetivos

Alcance de la exposición

- Concientizar al Notario sobre los errores más frecuentes.
- Repasar los alcances para rectificar errores notariales.
- Brindar recursos útiles para facilitar al notario interacción con oficinas públicas.

Errores más frecuentes

Fuentes consultadas

- Identificados por DNN en fiscalizaciones.
- Identificados por RNP en trámites de inscripciones.
- Detectados por DGAN en índices presentados y tomos de protocolo depositados ante Archivo Notarial.

Errores más frecuentes

Errores Comunes identificados por DNN

Derivado de la fiscalización se observan:

- Errores de impresión en la matriz.
- Falta de firmas en la matriz o en las notas.
- Al reportar instrumentos en el índice.
- Al transcribir datos en el testimonio.
- Al consignar notas u omisión de éstas.

*Fuente: Unidad de
Fiscalización
Notarial – Congreso
D. Notarial 2022.*

Errores más frecuentes

Errores Comunes REGISTRALES

- Número de escritura en inicio y engrose.
- Número de identificación del compareciente.
- Error al transcribir apellidos, o invertirlos.
- Omite indicar nacionalidad, nombre o apellidos de extranjeros.

Errores más frecuentes

Errores Comunes REGISTRALES

- Omite documento identidad (extranjero): Pasaporte, DIMEX, DIDI (diplomáticos).
- Estado civil y número de nupcias conforme a TSE.
- Descripción del bien.
- Transcripción de firmas.

Errores más frecuentes

Errores Comunes PERSONAS JURÍDICAS

- Similitud entre nombres sociales, o nombre social mal abreviado
- Omite dar fe del acta asentada en libro correspondiente.
- Omite autorización de junta directiva.
- Dirección de domicilio social no consta o incompleta (provincia, cantón).
- Otorgante no tiene facultades para otorgar o sustituir poderes.
- Omisión de advertencias en lo conducente.
- Omite indicar como se pagó capital.
- Falta publicación de edicto previo a inscripción.
- Poder no otorgado en escritura o sin comparecencia.

*Fuente: Guía Calificación
registral RPJ v.13/07/2022*

Errores más frecuentes

Errores Comunes ARCHIVO NOTARIAL

Al recibir índices:

- Omite timbre de archivo.
- Omite firma o datos en índice o documentos adjuntos.
- Datos de testamento no coinciden con índice.
- Omite testamento y ficha.

*Fuente: Departamento Archivo Notarial –
Consulta: 13/12/2022*

Errores más frecuentes

Errores Comunes ARCHIVO NOTARIAL

Al recibir índices:

- Envío anticipado del índice.
- No usa papel de seguridad notarial.
- Reporta quincenas múltiples.
- Daños en el papel de seguridad.

*Fuente: Departamento Archivo Notarial –
Consulta: 13/12/2022*

Errores más frecuentes

Errores Comunes ARCHIVO NOTARIAL

De la revisión del protocolo:

- Fecha y horario para subsanar irregularidades.
- Omite firmas.
- Omite cancelar costos por servicios de Archivo.
- Notas marginales sin firmar.
- Falta de sellos.

*Fuente: Departamento Archivo Notarial –
Consulta: 13/12/2022*

Errores más frecuentes

Errores Comunes ARCHIVO NOTARIAL

De la revisión del protocolo:

- Errores de fechas.
- Daños en la materialidad del tomo.
- No indica motivo de depósito (tomo inconcluso).

Corrección de errores

Principios y elementos relevantes

- Preservación de los efectos del acto.
- Presunción de veracidad.
- Publicidad.
- Conservación.
- Régimen de nulidades.

Corrección de errores

Efectos del error

La corrección óptima requiere valorar los alcances del error.

Nulidad relativa: imperfecciones sobre condiciones, requisitos o formalidades, no impide realizar fin. (art. 126.b, 127 CN, otros errores ajenos al 126 CN, 167 LGAP, 836 CIVIL).

Nulidad absoluta: derivada de la formalidad notarial no se convalida; derivada de la voluntad de las partes no se subsana. (art. 126 CN, 172 LGAP, 837 CIVIL).

Corrección de errores

Conceptualización

Nulidad absoluta (Art. 126 CN):

- Sin matriz.
- Sin firma del notario, otorgantes sin indicar motivo, intérpretes, testigos.
- Notario inhabilitado.
- Otorgamiento en otro idioma.
- Otorgamiento de extranjero sin intérprete y sin traducción del notario.
- Contraviene art. 7 inciso c) CN.
- No mecanografiados o manuscritos con tinta indeleble.
- No contiene identidad del notario autorizante.

Corrección de errores

Conceptualización

Nulidad absoluta (Art. 126 CN):

- No indican hora y fecha.
- Declarados falsos por autoridad judicial.

Corrección de errores

Conceptualización

Nulidad absoluta (Art. 835 CIVIL):

- Falta de condiciones esenciales para su formación o para su existencia.
- Falta algún requisito o formalidad que la ley exige.
- Cuando se ejecutan o celebran por personas absolutamente incapaces.

Ojo: cuidado con nulidades sobrevenidas (ej. intentar corrección con incapacidad posterior al otorgamiento).

Corrección de errores

Conceptualización error notarial

El error NOTARIAL puede ser material o sustancial.

Material: de forma, equivocaciones u omisiones involuntarios en la confección del instrumento o en sus reproducciones.

Sustancial: de fondo, derivado de la identidad, capacidad, voluntad, requisitos, legalidad, etc.

Corrección de errores

Determinación del error

Establecer el origen del error en el acto o contrato, y por ende, su corrección óptima.

| Pre-escriturarios | Escriturarios | Post-escriturarios |
|--|--|--|
| Identificación, entrevista, estudios, asesorar, referencias. | Redacción, impresión, lectura, conformidad y firmas. | Reproducciones, mecanismos de seguridad, inscripción, archivo. |
| (Conformación de la voluntad) | (Formalización del instrumento) | (Ingreso al tráfico jurídico) |

Corrección de errores notariales

Conceptualización error registral

El error en la REGISTRACIÓN ser material o conceptual.

Material: error en la transcripción, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción.

Conceptual: se altera el sentido del título que se registra por errónea calificación.

Corrección de errores

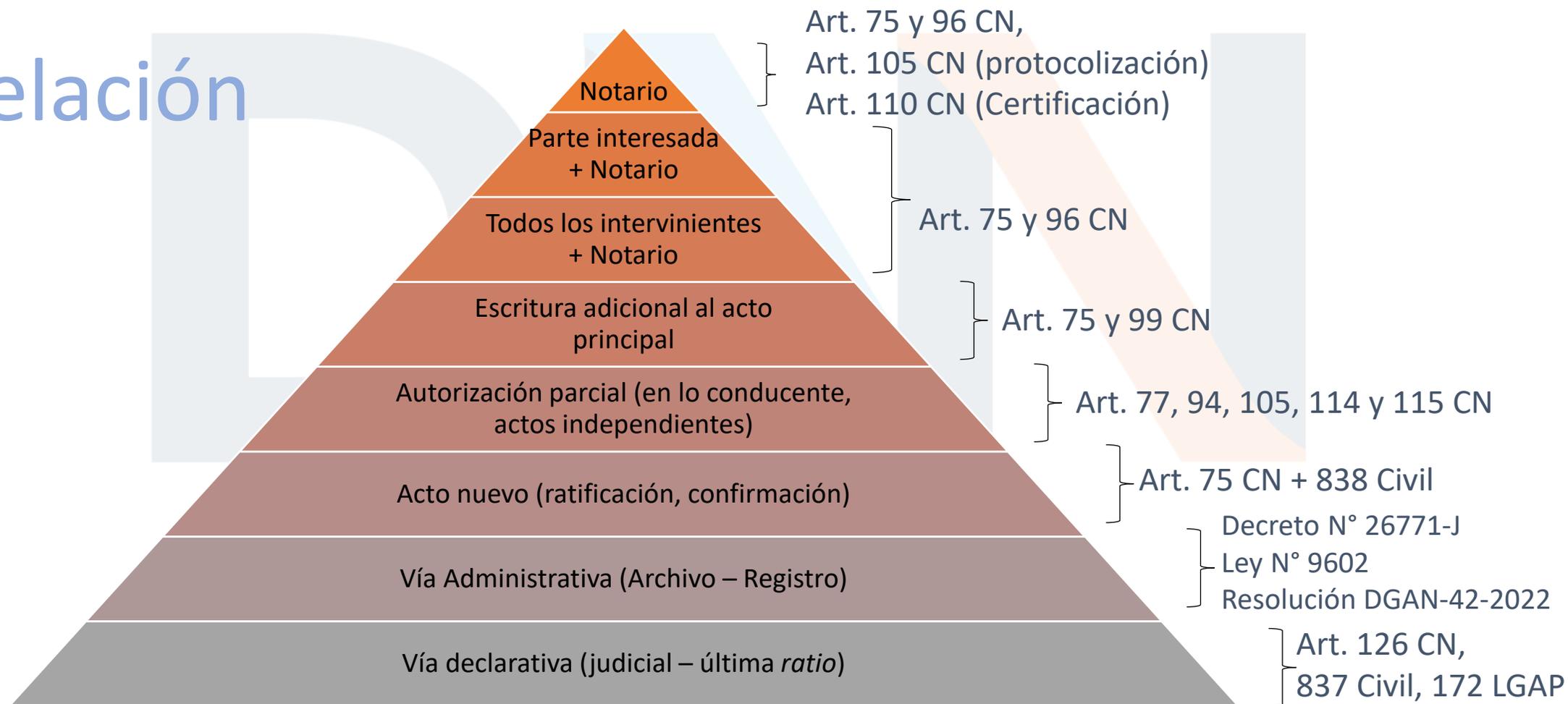
Determinación del error

Establecer el origen del error en el acto o contrato, y por ende, su corrección óptima.

| Presentación | Inscripción | Propios del título |
|---|--|---|
| Defectos del instrumento señalados por registrador. | Transcripción del título al asiento registral. | Origen en la fuente no el asiento, se induce a error al registro. |
| (Calificación) | (Publicidad) | (Presunción de veracidad) |

Corrección de errores

Prelación



Vía administrativa

Corrección en sede notarial

- Notas al pie (durante otorgamiento).
- Notas al margen (posterior a autorización).
- Instrumento adicional (no actos nuevos).
- Autorización parcial, y en lo conducente.
- Corrección al protocolizar o certificar.
- Otorgamiento nuevo (ratificación, confirmación, rescisión, revocatoria).

Vía administrativa

Vía administrativa Registral

Durante trámite de inscripción:

- Calificación ante jefatura (Coordinación) y calificación formal.
- Ocurso.
- Corrección notarial de mandamientos y ejecutorias judiciales.

Títulos inscritos:

- Reconstrucción.
- Gestión administrativa (posible afectación a terceros).
- Nota de prevención (medica precautoria).
- Cancelación del asiento (Registro Inmobiliario Ley 9602).

Vía administrativa

Vía administrativa Registral

Oficina de Reconstrucción Mobiliaria

La atención se realiza de forma presencial o mediante el correo electrónico reconstruccionbienesmuebles@rnp.go.cr

Subproceso de Normalización Técnica RPJ

Atención de forma presencial o enviar solicitud al correo: personasjuridicasreconstruccion@rnp.go.cr

Horario de atención: De 8:00 a.m. a 4:00 p.m. (presencial hasta 3:30 p.m.)

Vía administrativa

Vía administrativa Registral

Oficina de Reconstrucción Inmuebles

La atención se realiza de forma presencial o mediante el correo electrónico reconstruccioninmobiliario@rnp.go.cr

Propiedad horizontal: condominios@rnp.go.cr

Jefes de registradores: registroinmobiliario@rnp.go.cr

Horario de atención: De 8:00 a.m. a 4:00 p.m. (presencial hasta 3:30 p.m.)

Vía administrativa

Vía administrativa Archivo Nacional

Corrección de índices debe observar:

Reglamento para presentación de índices

Resolución DGAN-42-2022.

Correcciones en tomos depositados debe observar:

Código Notarial, Ley N° 7764

Resolución DGAN-42-2022.

Vía administrativa

Vía administrativa Archivo Nacional

Sin cita previa (Res. DGAN-42-2022): Corrección de irregularidades producto de revisión de tomos (prevención del DAN al notario).

Con cita previa (Res. DGAN-42-2022): índices (señalar quincena a corregir) y notas marginales de corrección del tomo, debe enviar un correo a la dirección serviciosnotariales@dgan.go.cr

Horario de lunes a viernes de las 08:00 horas a las 12:00 horas.

Recordatorio

La importancia de actualizar datos

Recuerde mantener su información de contacto actualizada ante las distintas dependencias, para poder facilitar la interacción con estas.

DNN: <https://www.dnn.go.cr/servicios-dnn/actualizacion-de-datos>

Contacto: tramites@dnn.go.cr

Archivo Notarial: puede enviar un correo electrónico a la dirección: consultasdan@dgan.go.cr solicitando la actualización/incorporación de una cuenta de correo.

DINN

Dirección Nacional de
Notariado

Espacio para consultas





Dirección Nacional de
Notariado

Muchas gracias.