

Faltas más comunes cometidas por los notarios públicos y formas de corrección

Máster Carlos Andrés Sanabria Vargas

Subdirector DNN

¿Qué es subsanable?

En síntesis es reparable aquello que puede encontrar un remedio jurídico mediante una o distintas vías, aunque inidóneas, pero que resulten igualmente válidas.

Reglas de Oro:

- Oportunidad, corregir en el momento oportuno: *“antes de que sea demasiado tarde”*.
- Resiliencia, debe enmendarse incluso al margen de existencia de responsabilidades.
- Propósito, salvaguardar hasta donde sea posible la validez así como los efectos del acto.
- Consciencia, reconocer limitaciones de los distintos remedios.

Vías o medios para subsanar

Cada ámbito del notario puede tener formas específicas y/o generales, en especial si se trata de actuaciones, de deberes funcionales, o de ambas en su conjunto.

- Cuando se trata de **actuaciones**, el ordenamiento define con claridad la forma, según el ámbito de la actuación.
- Cuando se trata de **deberes**, según cada deber usualmente se solventa atendiendo la omisión por el medio normal de cumplimiento.
- No hay una fórmula mágica, se requiere estudio constante.

Vías o medios para subsanar

Las formas de enmienda para **errores materiales** en el ámbito del notario se conforma de notas al pie (antes de que firmen las partes), notas al margen, y escrituras adicionales.

Los **errores formales o sustanciales** entendidos como nulidades absolutas, son patologías del acto que comprometen de forma insalvable su validez y/o eficacia, no son objeto de saneamiento material. Usualmente requieren un nivel de consenso independiente del acuerdo original, mediante el otorgamiento de nuevos actos. Si se alcanzó un nivel “irreparable”, se remite a la vía declarativa.

Síntesis de las faltas más comunes

1. Errores materiales en la matriz.
2. Firmas en la matriz o en las notas.
3. Referentes al cobro de honorarios.
4. Reporte de instrumentos en el índice notarial.
5. Testimonios sin matriz o con datos falsos.
6. Archivo de referencias.
7. Incumplimiento a órdenes y directrices.
8. Notas de referencia.
9. Falta al deber de inscripción. *

Errores materiales en la matriz

Dentro de los más comunes se citaron: **entrerrenglonaduras, impresión fuera de margen, firmas fuera del margen, error en el número de escritura.**

1. Las entrerrenglonaduras leves que no invaliden o tornen ilegible el contenido, y los errores en el orden consecutivo de la escritura se **salvaguardan idealmente por notas al pie o al margen. En casos más complejos, por adicional.**
2. La impresión fuera del margen se salvaguarda idealmente por notas al pie y antes de firmar las partes, o bien, mediante un nuevo instrumento (dejar sin efecto el impreso incorrectamente, no es adicionar).
3. Las firmas fuera del margen **NO SE RESUELVEN** por notas al margen. Lo ideal es dejar sin efecto el acto con esa patología, y reponerlo mediante uno nuevo, mientras exista el consenso de partes para el otorgamiento.

Falta de firmas

Hemos advertido la recurrente omisión de las firmas en la matriz así como en notas, de **comparecientes, testigos presenciales y/o del notario autorizante.**

1. La falta de firmas en la matriz invalida todo el instrumento, es una omisión sustancial (art. 126 CN).
2. El acto absolutamente nulo no se podrá arreglar a derecho ni por saneamiento, ni por convalidación (art. 172 LGAP).
3. Tiene salvamento aquellas partes del instrumento donde la voluntad del otorgante se perfecciona aún con la falta de firmas de otros comparecientes, pudiendo autorizarse parcialmente (art. 94 CN).

Falta de firmas

Hemos advertido la recurrente omisión de las firmas en la matriz así como en notas, de **comparecientes, testigos presenciales y/o del notario autorizante.**

4. Contractualmente solo se enmendaría bajo un nuevo otorgamiento; por la vía declarativa; o ambas inclusive.
5. Por regla general siempre deben firmar todos los intervinientes y el notario, excepto en notas al margen, y cuando coincida alguno de estos supuestos:
 - Pluralidad de actos o contratos.
 - Negativa a firmar, imposible localización o fallecimiento (requiere dar fe).
 - Modificaciones comprobables por fuente objetiva (sin alterar la voluntad de las partes).

Referente al cobro de honorarios

En relación al cobro de honorarios, los comportamientos típicos señalados son: **incumplimientos al arancel; no emisión de recibos.**

1. El incumplimiento al arancel constituye una falta al deber formal.
2. La modificación al Arancel por si misma no suprime de pleno derecho la obligación del notario de cobrar los montos pertinentes (art. 143.f CN vigente).
3. El notario puede corregir las facturas aun y cuando no perciba el ingreso (compensando al Estado tributariamente lo dejado de percibir).
4. Emisión de recibos debe cumplir **Reglamento de comprobantes electrónicos para efectos tributarios Decreto No. 41820-H.**

Reporte de instrumentos en el índice notarial

Reglamento para la Presentación de Índices **Decreto Ejecutivo N° 37769-C (art. 8)**

1. Podrán corregirse los simples errores materiales en los Índices.
2. Se considerará que se trata de simples errores materiales, cuando se informe equivocadamente la quincena, el mes o año a que se refiere el Índice, el número de tomo, de folio, de instrumento público, del carné del notario, el nombre o apellidos del notario o el consignar de manera invertida los apellidos de las partes.
3. Estos errores se corregirán por medio de nota al pie del índice respectivo, que consignará y firmará el notario o por medio de una carta donde se especificará claramente la quincena que se corrige y cómo debe leerse la información correctamente.

Reporte de instrumentos en el índice notarial

Reglamento para la Presentación de Índices **Decreto Ejecutivo N° 37769-C (art. 8)**

1. La omisión de instrumentos públicos se subsanará por medio de la presentación de un índice adicional, adjuntando declaración jurada que compruebe la existencia y validez de la información del o los instrumentos que pretende adicionar.
2. La corrección de la hora, la fecha, el tipo de acto o contrato, nombres de las partes o la existencia y los datos de conotarios; se verificará por medio de una declaración jurada donde se especificará claramente la información que se corrige y como debe leerse.

Testimonios sin matriz o con datos falsos

Estos casos son típicos del crimen organizado.

Normalmente no encuentra enmienda por los medios convencionales.

La forma de restituir la situación jurídica depende de la vía declarativa en la que expresamente se anulen los asientos registrales.

Archivo de referencias

Son subsanables los aspectos de forma como el orden y la foliación (Reglamento de fiscalización notarial de la Dirección Nacional de Notariado).

Las omisión de documentos sobre los cuales el notario dio fe, pueden subsanarse más ello no le resta la posibilidad de sancionar al notario.

No obstante si se mantiene el incumplimiento persiste la medida disciplinaria todo el tiempo que subsiste la causa o incumplimiento (art. 148 CN).

Incumplimiento a órdenes y directrices

Se configuran como faltas ante la disposición de la autoridad, como cuando se ordena exhibir el tomo, se evade la fiscalización, o se cita para cotejo.

Este tipo de faltas usualmente no admite subsane posterior (se pierde la oportunidad).

En casos como la evasión a la fiscalización, una vez sancionado si se mantiene el incumplimiento persiste la medida disciplinaria todo el tiempo que subsiste la causa o incumplimiento (art. 148 CN).

Notas marginales de referencia

Estas notas deben constar cuando se adicione, rescinda o modifique, en cualquier forma, el contenido de una escritura pública o se revoque o modifique un testamento o un poder especial, por medio de otra escritura pública otorgada con posterioridad; si fuere el tomo del protocolo en uso. **(art. 97 CN)**

Su omisión puede enmendarse efectuando la nota, solo la suscribe el notario.

El cumplimiento tardío genera responsabilidad disciplinaria.

Falta al deber de inscripción

Deber de inscripción nace conjuntamente con el perfeccionamiento del acto. Es inmediato. Los plazos dados por el ordenamiento se establecen para tipificar el atraso con fines de sancionar el incumplimiento (ej. multas, intereses, suspensión).

El atraso derivado de la omisión atribuible únicamente a las partes no genera responsabilidad (pero notario debe ser meticoloso en documentar esos escenarios para resguardar su responsabilidad).

Incumplimiento más típico pero no compete a DNN. Compete al Juzgado Notarial conocerla y ordenar su cumplimiento.