

“Consecuencias instrumentales derivadas de la trazabilidad del testimonio de escritura notarial”.

Msc. Jorge Enrique Alvarado Valverde
Subdirector Registral
Registro Inmobiliario

Sistema de Seguridad Jurídica Preventiva

NOTARIADO
(Fase extraregstral)

REGISTRO
(Fase registral)

TUTELA
JURISDICCIONAL
DE ASIENTOS

(Fase Judicial)



INMOBILIARIO

a) **Matricidad:** Es el principio del notariado latino. “...en cuya virtud el notario retiene y custodia los documentos originales que ha autorizado, de manera que sólo sus copias auténticas operan en el tráfico y en el proceso...” (Ver artículos 51 y 113 y 124 del código Notarial)

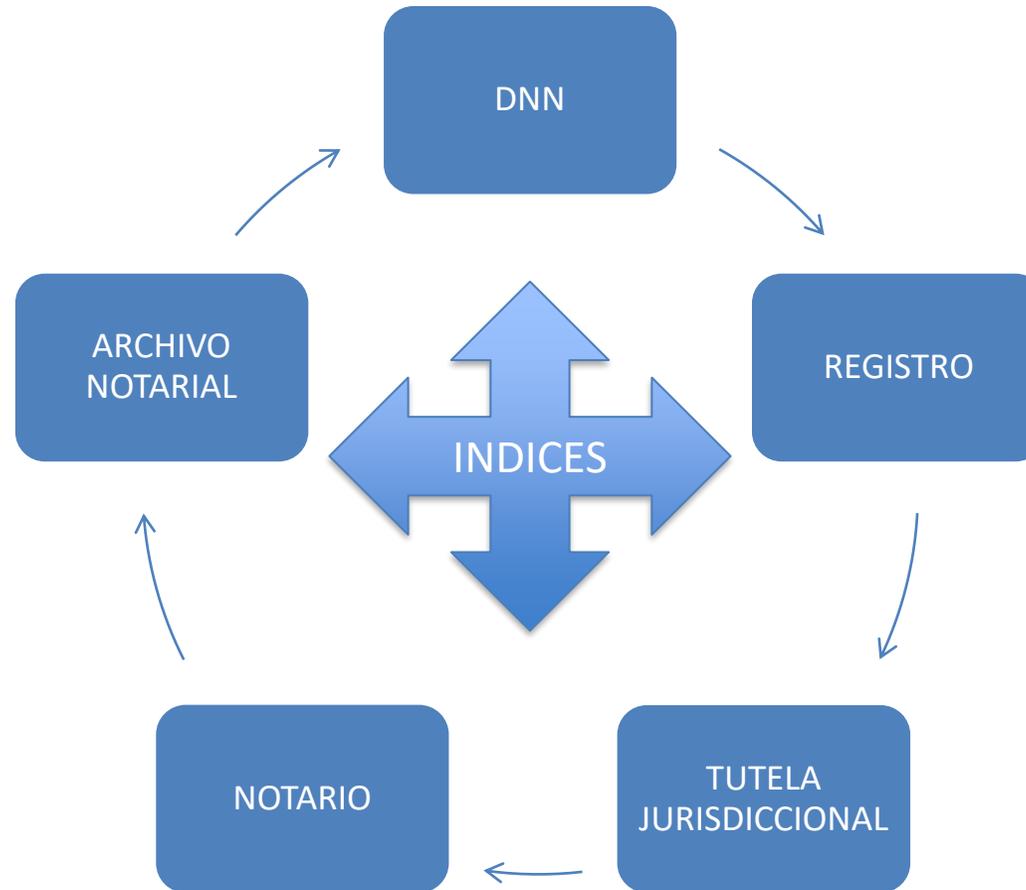
a) **Protocolo:** “...Es el principio por el que el notario ha de **custodiar** esos instrumentos originales que retiene en su poder, precisamente formando una colección encuadernada denominada entre nosotros protocolo ...” (Ver artículos 43, 44, 51 del Código Notarial)



a) **Trazabilidad:** formas, medios, procedimientos y obligaciones derivados del ejercicio de la función notarial y que son regulados por el ordenamiento, para permitir ubicar el contenido de un testimonio notarial en su origen: **la escritura matriz dentro de un tomo de protocolo.**

ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN:

“Estar al día en presentación de índices” DEFECTO SUBSANABLE



Sistema de Seguridad Jurídica Preventiva



TRAZABILIDAD
Cotejo 125
Índices 26/28
"ESTAR AL DÍA"

Sistema de Seguridad Jurídica Preventiva



Efectos de presentación de Índices

Interpretación e integración

Código Notarial

ARTÍCULO 28.- Corrección de los índices.

Una vez presentado el índice, no procederá corregir la información declarada en él, salvo los simples errores materiales. {Por ninguna circunstancia}, podrá **invalidarse** en el protocolo un instrumento reportado en el índice como debidamente otorgado **ni podrá convalidarse** uno que ya se haya informado como no autorizado.

Efectos de presentación de Índices

Interpretación e integración

Código Notarial

ARTÍCULO 52.- Razón de cierre

Al concluirse cada tomo de protocolo, luego del último instrumento público el notario debe consignar una razón de cierre, en la cual indicará el número de instrumentos que contiene, su estado y que **todos están debidamente firmados por los otorgantes y testigos**, en su caso, **así como {cualquier otra circunstancia} que estime importante**. Después del último instrumento público, el notario debe tener cuidado de reservar espacio suficiente para dicha razón.

EXCLUIDO:

- 1) Invalidar lo reportado válido.
- 2) Validar lo reportado inválido.
- 3) **Y MUCHO MENOS: REPORTAR LO NO REPORTADO (ante data?)**

Efectos de presentación de Índices

Interpretación e integración

Código Notarial

INMOBILIARIO

- **Contenido del documento:**

- Manifestaciones de voluntad
- Adecuación al ordenamiento
- Aceptación y acuerdo

- **Otorgamiento:**

- Nacimiento de efectos jurídicos (hora y fecha de otorgamiento)

- **Expedición de reproducción:**

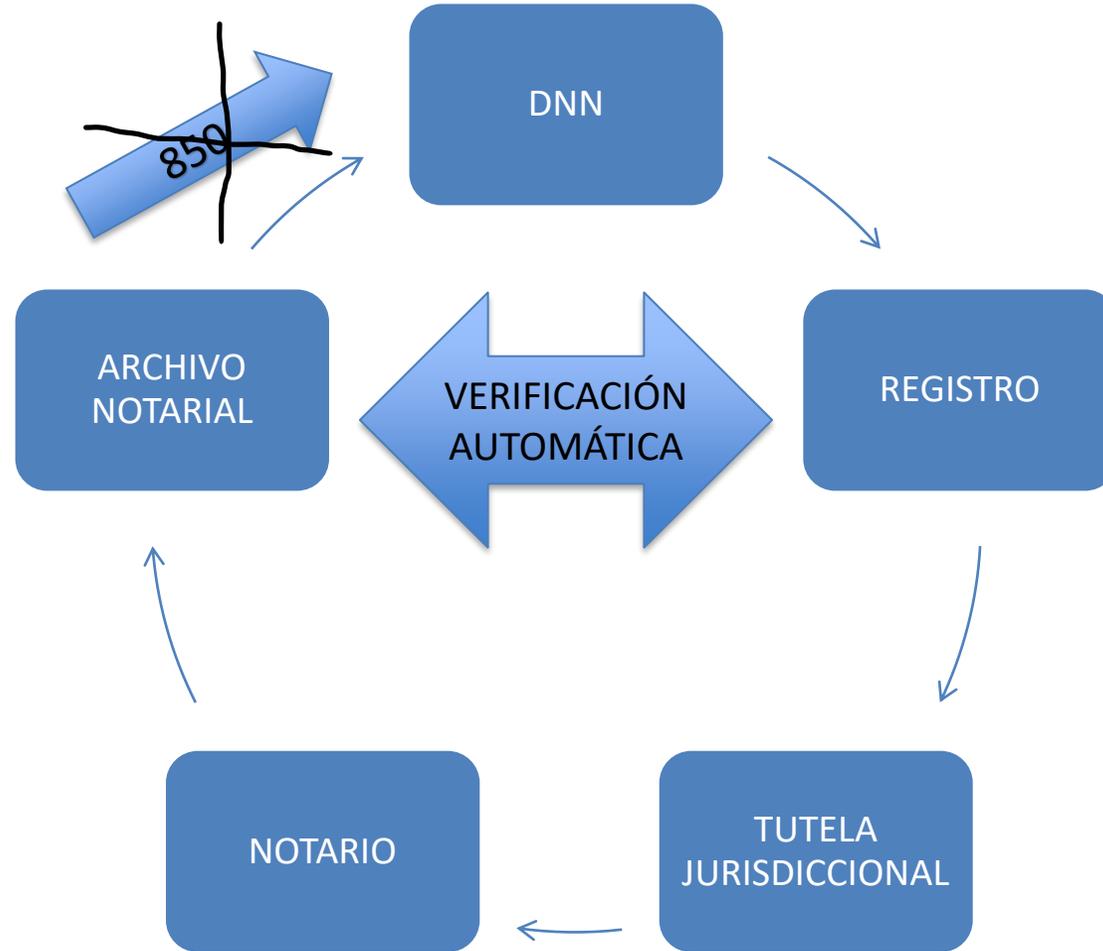
- Trazabilidad
- hora y fecha de expedición
- Ejecutoriedad

Impunidad en la sanción de no presentación de Índices

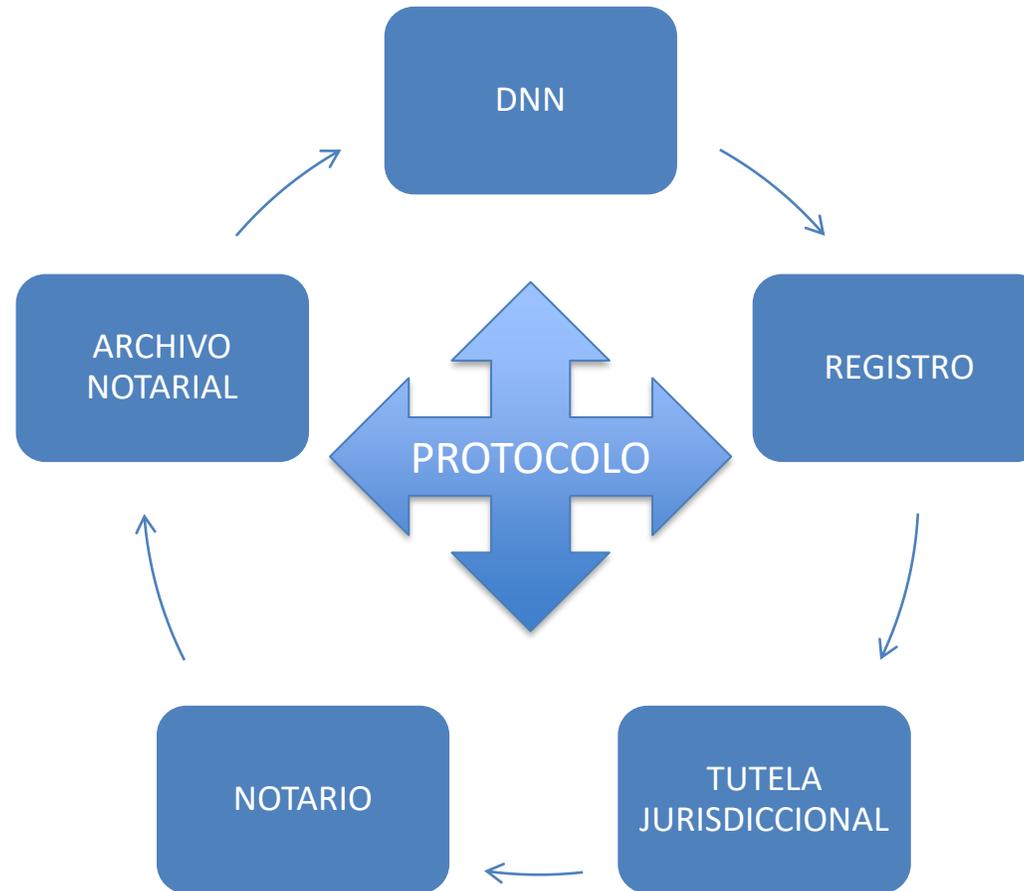
¿Y las consecuencias instrumentales?

- Promedio de 850 notarios reportados al mes sin presentación de índices
- Limitación de personal DNN: cuello de botella.
- Inexistencia de coyuntura que permita **persuadir** la presentación al día.
- **Visión sancionatoria** deja de lado **consecuencias instrumentales** del testimonio presentado al registro:
 - Inscripción de testimonios de escritura sin matriz o pendiente de presentación de índice.
 - Testimonios de escritura inscritos no reportados sino hasta la razón de cierre.

“ESTAR AL DÍA” DEFECTO SUBSANABLE



Ante retención de protocolos:
Fiscalización conjunta
Notarios suspendidos e inhabilitados/ secuestros
OIJ/MP



Eventual aplicación Art. 148 Código Notarial

