



INMOBILIARIO

ASPECTOS GENERALES DEL REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO INMOBILIARIO

Msc. Jorge Enrique Alvarado Valverde
Subdirector Registral
Registro Inmobiliario

OBJETIVOS GENERALES

- Reconocer algunos nuevos conceptos fundamentales en el Reglamento de Organización del RI (Transversalidad)
- Delimitar los procesos y medios de saneamiento de las inexactitudes surgidas de la publicidad Inmobiliaria.

OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Reconocer los antecedentes y alcances de la nota de prevención por inexactitud extrarregistral.
- Delimitar los requisitos para su solicitud

Contenido reglamento 35509-J

- **Título Primero:** Organigrama básico necesario para integración de Registro Inmobiliario (ley 8710 reforma art.2 Ley de creación: **fusión catastro - registro**)
- **Título Segundo:** Inexactitud de la publicidad Registral y los medios de saneamiento.
- **Título Tercero:** Las inconsistencias e inexactitudes en la publicidad catastral
- **Título Cuarto:** Transitorios, Modificaciones y Derogaciones.

Reglamento No. 35509-J

(Aspectos de su vigencia)

REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO INMOBILIARIO

- Publicación: martes 13 de octubre de 2009.
- Transitorio único: Irretroactividad : Gestión Administrativa.
- Art. 43: vigencia del Reglamento 26771-J
 - Plenamente vigente para Personas Jurídicas.
 - Se excluye en su aplicación al RI:
 - Estructura organizacional
 - Antiguo Tratamiento del “error registral” (gestión administrativa)

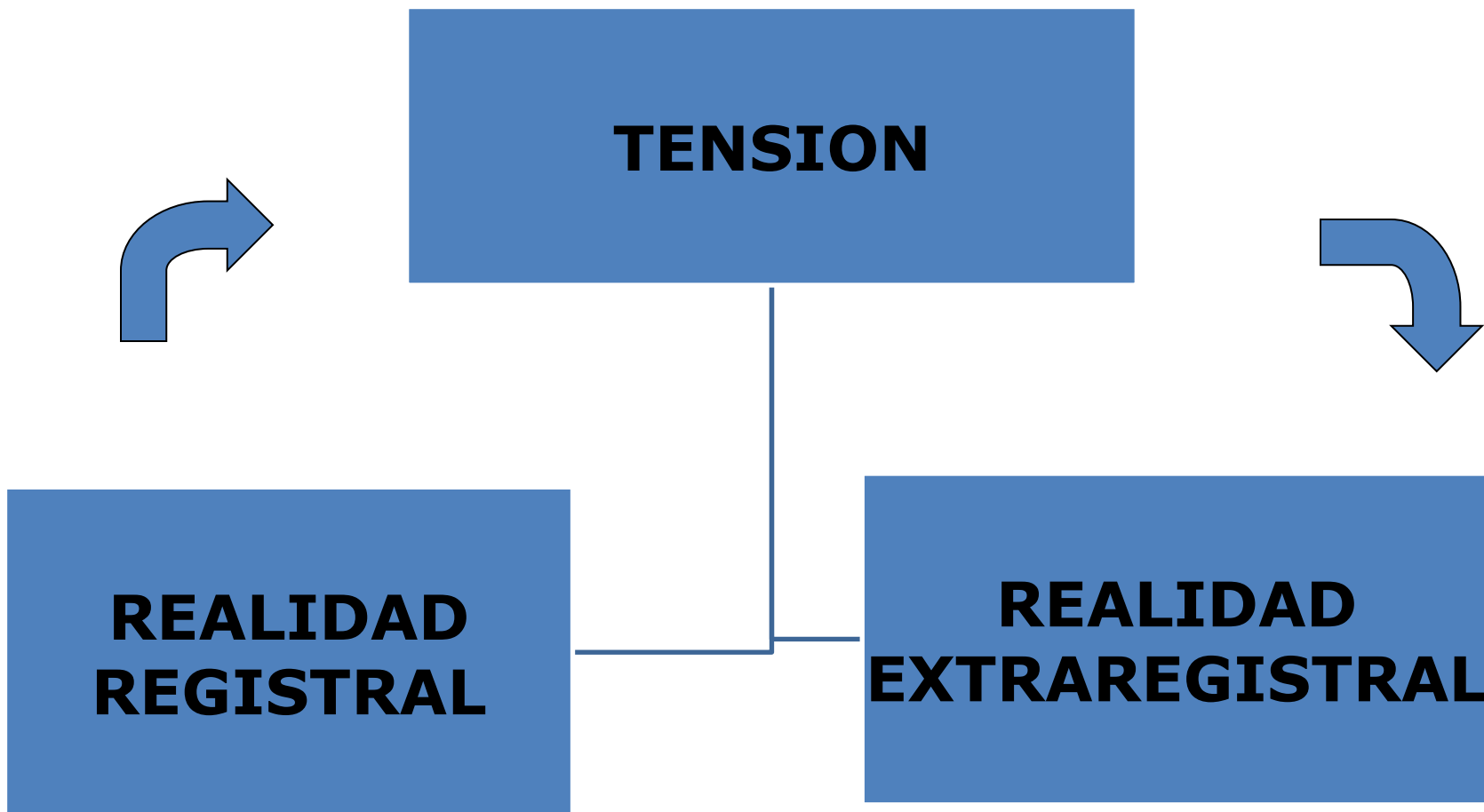
PROCEDIMIENTOS REGISTRALES

Tráfico de bienes inscribibles



Planteamiento del problema

Necesidad del concepto: **INEXACTITUD**



“NUEVOS” CONCEPTOS

DELIMITACIÓN DE COMPETENCIAS
DENTRO DEL SISTEMA DE SEGURIDAD
JURÍDICA PREVENTIVA

CONCEPTO DE INEXACTITUD

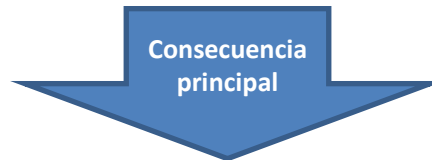
La falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario, será considerada como una inexactitud en la publicidad registral, **en detrimento de la Seguridad del Tráfico jurídico de bienes inscribibles.**

Según su origen las inexactitudes pueden ser:

- **REGISTRALES.**
- **EXTRA REGISTRALES.**

Concepto de Inexactitud Consecuencias Procesales

- Supera tratamiento del “error registral” (concepto/material)
- Permite el análisis individualizado **por origen** para determinar los medios y procedimientos de saneamiento.



- Incorpora el **saneamiento como ideología**, a los procedimientos de revisión de la publicidad registral.

Concepto de Inexactitud Consecuencias Disciplinarias

PERMITE un Tratamiento diferenciado:

- Error involuntario: valoración (“jerarquía”):
 - 1ero. Saneamiento
 - 2do. Corrección técnica
 - 3ro. Corrección disciplinaria

- Manipulación dolosa: falta grave

INEXACTITUDES REGISTRALES.

Origen: calificación / inscripción / **levantamiento catastral (art.2 inc. j) vs. Actividad de topógrafo**

- Error involuntario del Registrador
- La originada en el Levantamiento catastral
- La originada en el sistema informático
- Manipulación dolosa de la publicidad por parte del Registrador o de cualquier funcionario del Registro con el fin de adulterar su contenido.

Origen: Fuera del ámbito registral.

- Información inexacta en cuanto a realidad física, descripción gráfica o jurídica del inmueble.
- Información proveniente de documentos fehacientes cuyo antecedente no es auténtico, o información Falsa o adulterada.

NOTA: Sin que la inexactitud o la adulteración pueda ser detectada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador.

Saneamiento de Publicidad

Objetivos :

Detección y estudio, de las inexactitudes por medio del establecimiento de los **procedimientos** y los **medios de corrección** necesarios para el saneamiento de los asientos registrales, de modo que se reincorporen lo más rápido posible al tráfico jurídico (producir riqueza).

CONCEPTO: Tutela jurisdiccional de asientos

- Artículo 17: Debe ser conocido y declarado en sede judicial ART. 456 / 474 CC.:
 - La invalidez de una inscripción;
 - La cancelación de un asiento provisional o definitivo que esté vigente; y
 - La declaratoria de un mejor derecho de propiedad, respecto del titular registral inscrito.

MEDIOS Y PROCEDIMIENTOS DE SANEAMIENTO DE LAS INEXACTITUDES DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL

PROCEDIMIENTOS DE REVISIÓN DE LA INSCRIPCIÓN

OBLIGACIÓN DE CORREGIR: (Art. 9 Ley 3883)

- PARTIDO DE RECONSTRUCCIÓN (revisión notarial de la inscripción?)
- GESTION ADMINISTRATIVA
- PROTECCION EXTRAORDINARIA (medidas cautelares en espera de tutela jurisdiccional)
 - Voto TRA 376-2006
 - Directriz DGRN 831-2007
 - Nota de prevención por inexactitud extraregstral

Saneamiento de las inexactitudes registrales

- Obligación de sanear salvo que la corrección del error cause algún perjuicio a terceros (ART. 18 Regl.)



GESTION ADMINISTRATIVA

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

- Se hace del conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral; **A LOS EFECTOS DE PODER REALIZAR LA CORRECCIÓN** con la anuencia de los terceros afectados, o proceder a la inmovilización en caso de ser improcedente la corrección de que se trate.
- **NOTA DE ADVERTENCIA**
- **INMOVILIZACIÓN: ES EL FRACASO DE LA GESTIÓN**!!!

Saneamiento de las inexactitudes extraregistrales **CASOS DE ERROR o FRAUDE* ?**

- Deberá hacerse mediante una nueva inscripción motivada según sea la autoridad:
 - Ejecutoria judicial (Art. 5 Ley 3883)
 - Nuevo documento notarial o administ. (art. 31 regl.)

*** vgr: Caso de comparecencia de testafarro.**

**Nota de prevención de
inexactitud extraregistraral**
(CASOS DE FRAUDE)

Nota de prevención de inexactitud extraregistrarial

- **Objetivo:**

Respuesta administrativa para colaboración con la administración en búsqueda de la tutela jurisdiccional de asientos (tiempo para acudir a sede judicial):

- **Efectos:**

- ES DE CARÁCTER INSTRUMENTAL.
- Mera publicidad noticia
- no impida la inscripción de documentos posteriores;
- Sin perjuicio de la tutela jurisdiccional de la publicidad registral,
- Sin perjuicios de terceros registrales

Nota de prevención de inexactitud extraregistraral

- **Requisitos: DENUNCIA ANTE AUTORIDAD JUDICIAL MAS...:**
 - Certificación de archivo Notarial: NO EXISTE LA ESCRITURA MATRIZi
 - Existencia de alguna anomalía respecto de la fidelidad y exactitud en la reproducción de un testimonio.
 - Cuando por cualquier medio idóneo se acredite en sede registral que el documento no asentado en el protocolo del agrimensor correspondiente.

Procedimientos:

Nota de prevención de inexactitud extraregistral.

- La nota de prevención se consignará de oficio o a gestión de parte.
- Se utilizará en lo que corresponda los procedimientos de la gestión administrativa, pero **no es un proceso principal** sino de carácter instrumental respecto de la tutela jurisdiccional de asientos
- La nota de prevención para ser consignada de **manera inmediata**, -además de la solicitud- debe cumplir con al menos uno de los requisitos establecidos.
- Ante la falta de requisitos, se previene por 15 días hábiles (art. 24 Regl.)

Nota de prevención de inexactitud extraregistral *

Procedimientos:

- De no cumplirse dentro del término con la prevención de alguno de los requisitos: debe **realizarse una valoración: continuar de oficio?**
- Cuando prevenida la parte, no cumple en el término, pero ingresa la tutela jurisdiccional, se levanta la prevención y se ordena el archivo.
- Cumplida la prevención se mantiene la “nota de prevención” y se pueden dar dos posibilidades: (art. 32 párrafo final)
 - Ante el ingreso de la tutela jurisdiccional se mantiene la nota hasta:
 - Autoridad que conozca de la validez de los asientos. Y así lo ordene.
 - Que de la publicidad registral se determine el saneamiento que dio origen a la medida de prevención. **Nuevamente: caso de comparecencia de testafierro y despojado).**
 - Si se cumple con nota de prevención y no ingresa mandamiento: **Solicitud de levantamiento ?**

* **TEMA CENTRAL: INCORPORACION DE ELEMENTO OBJETIVO DE FALSEDAD**

Nota de prevención de inexactitud extraregistrarial (comentarios finales)

- **Efectos en el saneamiento:**
 - **Números abiertos (en razón del objetivo):**
 - Certificación de defunción
 - Entradas y salidas del país
 - Otros casos: edicto de remate...
 - **Enervamiento de la fe pública Notarial.**
 - Ordenamiento incorpora Prueba objetiva de falsedad en la publicidad registral.?
 - Levantamiento de la nota por parte de autoridad Judicial **(único saneamiento?)**

Nota de prevención de inexactitud extraregistral (algunos datos)

- Inicio: octubre de 2009
- 337 notas consignadas (cumplidos los requisitos al 15/10/11)
- Alrededor del 70% cumplen requisitos
- Se han tramitado alrededor de 500 solicitudes en 2 años.
- Mayor incidencia: Inexistencia de matriz (protocolo secuestrado/ no presentación de índices)

Medidas Cautelares en la Publicidad Registral

- Nota de advertencia
- Inmovilización
- Nota de prevención por inexactitud extraregistral
- Aviso Catastral (inicialmente prevención)

GRACIAS!