

De previo...

El fraude inmobiliario antes de analizarlo en su vertiente conceptual, jurídica y sobre todo procedimental; tenemos que decir que es un delito especialmente infame y traidor (en razón de sus autores fedatarios) por los valores que nuestra idiosincrasia vincula a la propiedad de la tierra:

- **Sentido de pertenencia**
- **Estabilidad**
- **Desarrollo económico**
- **Realización personal (vida)...**

La experiencia nos indica que nos enfrentamos a una tragedia humana mas allá de la perdida de un bien material desde el punto de vista individual y colectivo. Además, desde la óptica jurídica, esta actividad delictiva (aunque represente menos del 0.01 % de las transacciones en el sistema), por su percepción y especial amplificación social y económica, ha puesto en cuestionamiento -no pocas veces- nuestro sistema de seguridad jurídica preventiva, del cual formamos parte como referentes, Registradores, Notarios y Jueces.

De ahí, la importancia de su estudio para la organización de un ataque frontal, coordinado y ágil, el cual no perjudique el desempeño del sistema en su estado normal de funcionamiento.



Registro Inmobiliario

Requisitos para la presentación de una solicitud de nota de prevención por fraude inmobiliario.

Expositor: Enrique Alvarado Valverde

OBJETIVOS

GENERAL:

- Revisar la utilidad de los procedimientos registrales implementados en respuesta al fraude Inmobiliario.

• ESPECÍFICOS:

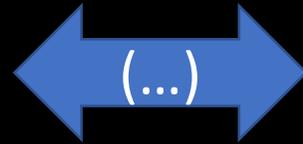
- Delimitar los límites (efectividad y objetivo) dentro de los cuales se ejerce tal respuesta.
- Revisión y análisis práctico de los requisitos para conseguir tutela administrativa mediante la consignación de las medidas cautelares respectivas o la cancelación de asiento.
- Identificar los **antecedentes conceptuales** que, una vez replanteados, provocaron en el **plano práctico** el nacimiento de **procedimientos formales de confrontación al fraude inmobiliario**.

Nivel de Respuesta Registral a Fraude (Estado de las cosas)

- **Notas de prevención por inexactitud extra-registral:**

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
156	182	178	110	278	249	417	289	304...

- **Expedientes abiertos:**



2016	2017	2018	2019	2020
91	79	129	114	57.....

- **Alerta Registral**
- **Documento electrónico (ventanilla digital)**
- **Boleta de Seguridad (años 80s)**

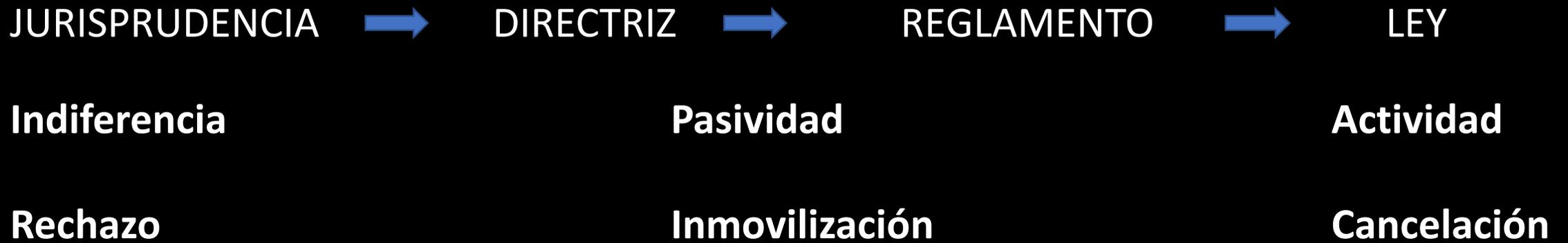
**Nivel de
Respuesta
Registral a
Fraude
(Estado de las
cosas)**

2016	315682
2017	307705
2018	298725
2019	294004
2020	143337

CANTIDAD DE DOCUMENTOS INSCRITOS POR AÑO...

CONCEPTOS ANTECEDENTES

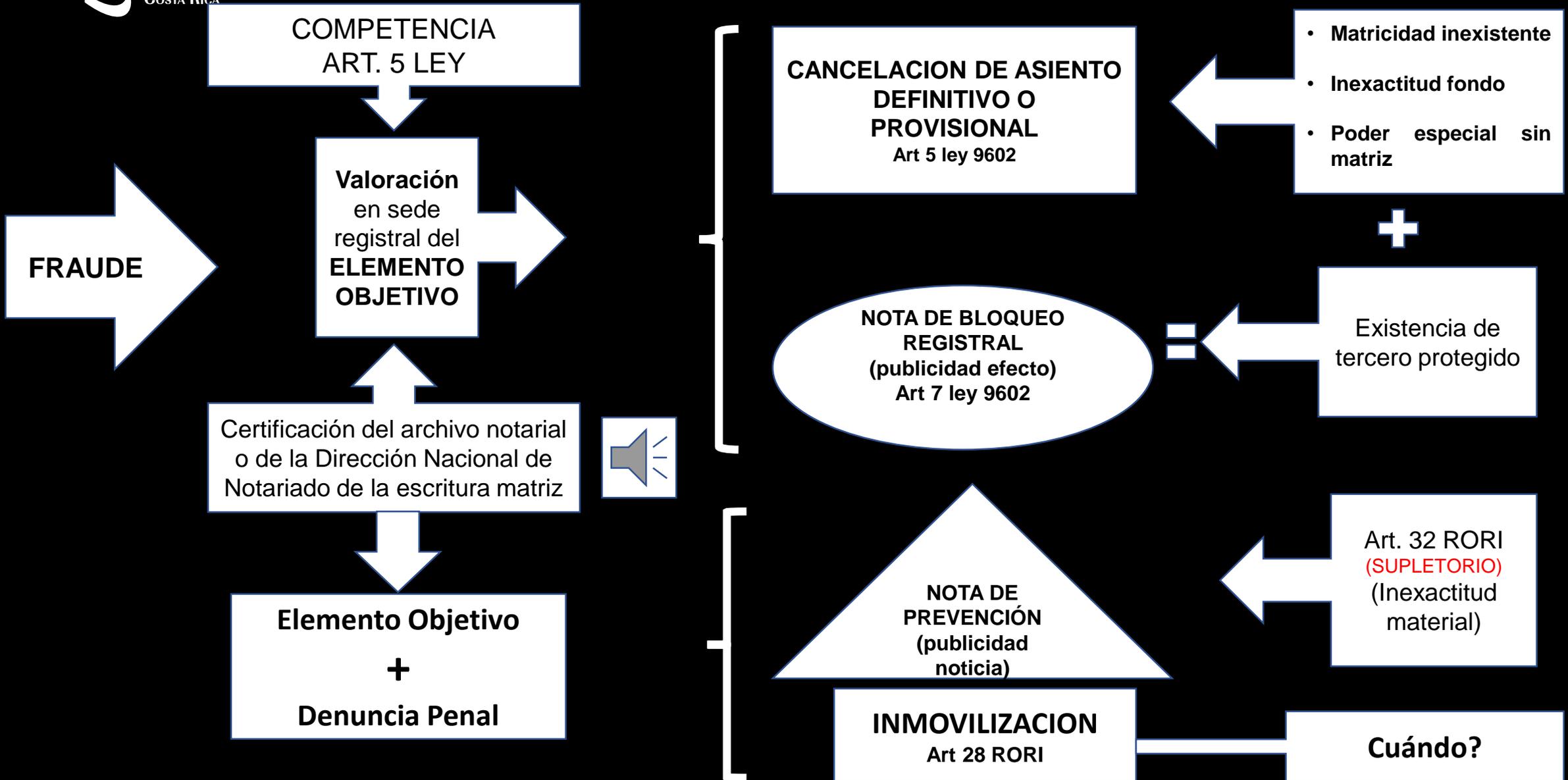
La evolución de los conceptos han elaborado paso a paso de forma paralela una evolución regulatoria del fenómeno del fraude Inmobiliario



EVOLUCIÓN NORMATIVA

- Reglamento del Registro Público Decreto Ejecutivo N° 26771-J 18 febrero de 1998
- Voto 376-2006 Tribunal Registral Administrativo
- Circular DGRN-831-2007 de 13 de julio del 2007
- Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo N° 35509-J, 30 de setiembre del 2009.
- Ley de Fortalecimiento a la Seguridad Registral Inmobiliaria, N° 9602 de 22 octubre de 2018.
- Reglamento a la Ley de Fortalecimiento a la Seguridad Registral Inmobiliaria, Decreto Ejecutivo N° 41959-J de 30 de setiembre de 2019

Cautelares y Acciones Administrativas

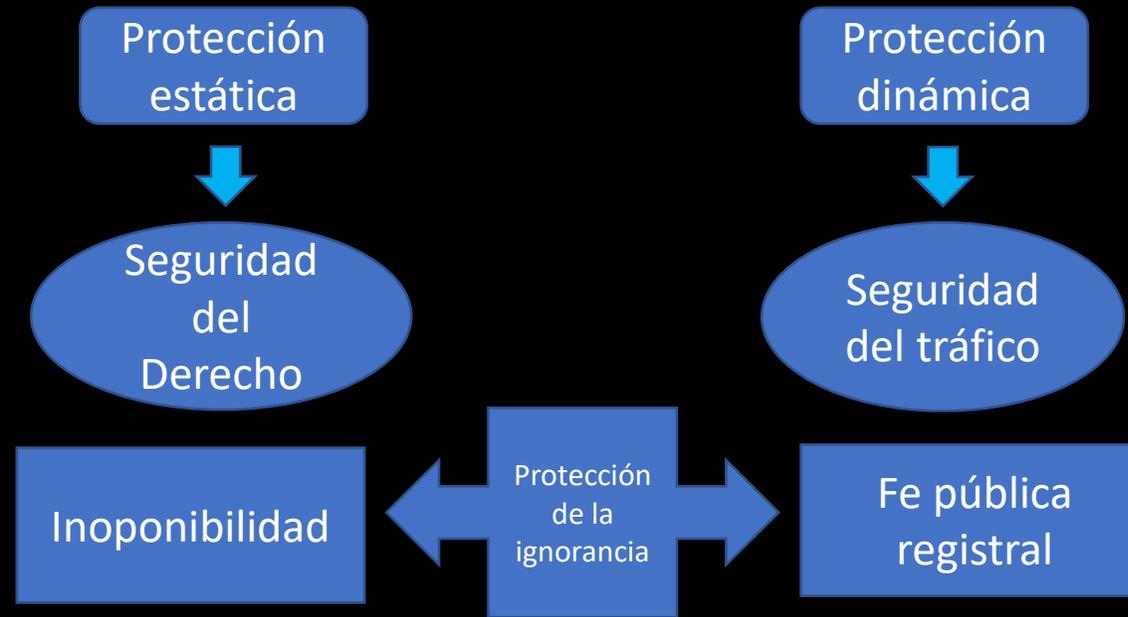


Respuesta registral al fraude

- ¿A quién se protégé?
- ¿Qué es lo que se protege?
- ¿Cómo se puede proteger?

¿A quién se protegé? Construcción del 3ro registral

PUBLICIDAD REGISTRAL: es **PROTECCIÓN** por medio información con efectos jurídicos.



NOTA: conocimiento que descarta a simple interesado debe ser verificable de la misma información registral: **CONOCIMIENTO OBJETIVO Y EXPRESO**

¿A quién se protegé? Construcción del concepto 3ro registral

- **NO** son terceros protegidos:

Quienes conocen objetivamente de las circunstancias que condicionan o perjudican su adquisición. (riesgo/ sin asesoría/ sacando provecho ilegítimo)

- Quienes forman parte del acto o contrato (455 CC)
 - Quienes anotado su derecho, ya existía prevención notificando una inexactitud registral o extraregistral.
-
- **SI** serían terceros protegidos:
 - Si de la publicidad registra deriva que el 3ero. **no podía conocer**: no había publicidad que alertara su decisión de consumo.
 - Sería **tercero civil**: mejor derecho verificable en sede judicial.

Ubicación del 3ero. en la dinámica del tráfico SSJP

Estado normal del derecho

DINÁMICA CÍCLICA DE PRODUCCIÓN DE RIQUEZA: SSJP



De la articulación de funciones depende que se cumplan los requisitos necesarios para que **estas protecciones** operen adecuadamente.

Fraude Inmobiliario

- **Atendiendo su resultado:** cualquier procedimiento de carácter doloso, que provoque una modificación en la publicidad registral, sin que medie la voluntad de los derechohabientes registrales, para lograr un beneficio ilegítimo propio o ajeno.

¿A quien se protege?

FRAUDE ES UN DISTORSIÓN DE ESTA DINÁMICA CÍCLICA DE PRODUCCIÓN DE RIQUEZA.

Como SSJP se sustenta en la documentación autentica y articulación de funciones:

- **Modus operandi:** insiste en dar apariencia de validez y eficacia a los diferentes medios o soportes notariales, para ser introducidos a la corriente registral:
 - Protocolo
 - Índices quincenales
 - Testimonios de escritura
 - Mecanismos de seguridad de tales soportes

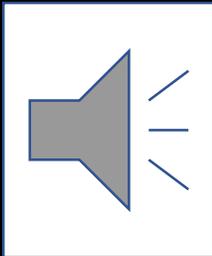
Nota: El uso espurio de la fe pública notarial amalgama el iter criminal necesario para provocar un perjuicio patrimonial que violenta **no solo** el haber de un **individuo**, sino al **ordenamiento jurídico**.

¿A quién se protégé?

A
(Titular
registrar)

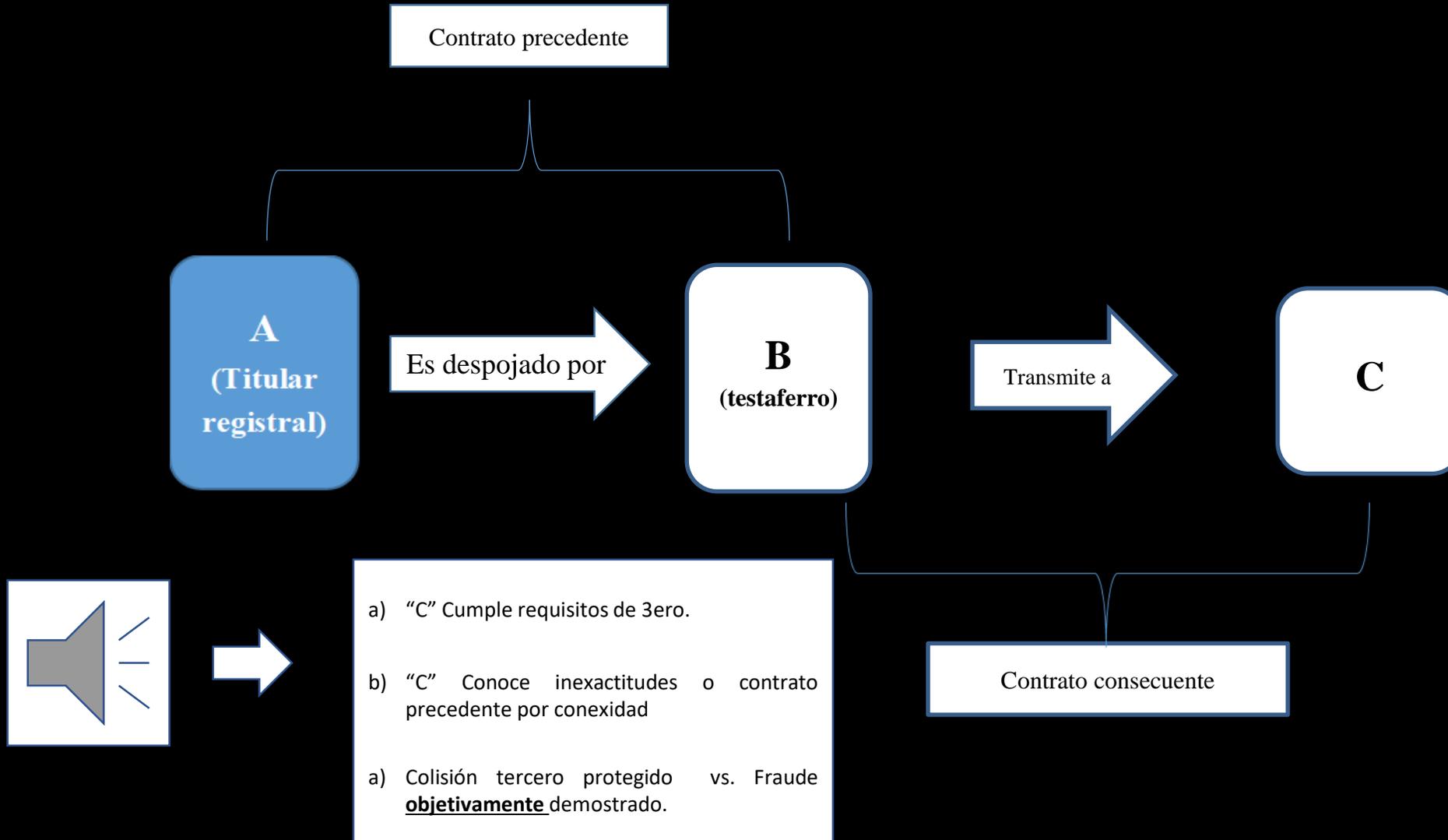


B
(testaferro)



- Conocimiento de partes se presume. Nulidad les afecta

¿A quién se protegé?



Conceptos art. 2 ley

Tercero registral protegido:

Es aquel que haya constituido, modificado o adquirido un derecho real inscribible,

- Atenido al contenido de la publicidad registral,
- Que hubiera contratado con quien se presume propietario -por aparecer en el Registro como titular inscrito-,
- A título oneroso,
- De buena fe y
- Salvo excepciones (art. 455) el que haya solicitado la protección de tal derecho, por medio de la **PRESENTACIÓN FORMAL AL REGISTRO**, del documento auténtico que lo contenga, para su debida inscripción.

¿Qué es lo que se protege?

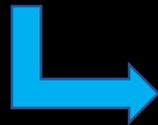
Un Sistema de Seguridad Jurídica Preventiva:

- Garantiza la seguridad del tráfico (producción de riqueza)



Relación con
el desarrollo

- Opera fundamentado en efectos jurídicos



Inoponibilidad
Fe pública registral



Publicidad
registral

- Coordinación de funciones como garantía de validez y eficacia

¿Qué es lo que se protege?

“...Todo nuevo procedimiento o mecanismo de seguridad que se le pretenda incorporar, en general, debe ir enfocado al fortalecimiento del Registro como institución jurídica...” desde:

- Sus efectos
- Sus procedimientos
- Su organización
- **Su relación con otras instituciones, y funciones**

¿Qué es lo que se protege?

Fundamentos básicos de ejecución:

La cancelación de asientos en sede registral como **proceso incorporado** al SSJP se incorpora como un sistema garante de eficiencia y seguridad, **sin debilitar la fortaleza de las protecciones** derivadas de los efectos de la publicidad registral:

- Mantiene incólume el marco de calificación en el que se desenvuelve el registrador
- Incorpora un procedimiento de cancelación de asientos provisionales y definitivos, ante la existencia de elementos objetivos, verificables exclusivamente ante la competencia de la Dirección o subdirecciones del registro inmobiliario. **(a salvo marco de calificación)**



Registrador participa en otras verificaciones a nivel preventivo, vgr. **dentro del marco de calificación:** VER BOLETA DE SEGURIDAD: NOTARIO INHABILITADO 11/2018.

- La cancelación no procederá frente a derechos de terceros registrales protegidos conforme a la publicidad registral, cuya adquisición de mantendrá.

¿Cómo se puede proteger?

- **Inmediatez de las partes:**

Notario: bajo su responsabilidad y competencia descansa a estricta veracidad (art. 31 CN.)

Marco de

Calificación

- **Contenido del documento:**

Registrador: verifica la viabilidad jurídica del contenido del documento notarial para provocar una modificación en el asientos registral. **(no fiscaliza notario)**

IDEA: excluir del marco de calificación del registrador, el **conocimiento, verificación y determinación** de elemento objetivo de fraude, para que sea de conocimiento exclusivo de Dirección.

- **COSTO DE OPORTUNIDAD de incorporar nuevas obligaciones al registrador:**

- **Celeridad** (acceso rápido a la protección: valor agregado) artículo primero ley 3883
- **Pretender verificar situaciones extrarregistrales que no son apreciables** desde los límites objetivos de una **realidad documental**: no se firmo matriz // firma plasmada no es de la cédula // parte estaba fuera del país

Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

- Decreto Ejecutivo N° 35509-J

Conceptos aplicados

- Superación del concepto de ERROR: INEXACTITUD.
 - Por su origen y medios de saneamiento:
 - Inexactitud registral:
 - gestión administrativa
 - Inexactitud extraregistral (art 31 RORI):
 - Nota de prevención
- **Aplicación de Ley 9602:**
 - **Cancelación de asiento**
 - **Bloqueo Registral**

REQUISITOS ART. 34 RORI

1. Solicitud por escrito (relación de hechos)
2. Lugar para notificaciones (fax/@/dirección correo)
3. Datos de representación
4. Derechos de registro (2000 c.)
5. Legitimación acorde con Publicidad registral

6. DENUNCIA PENAL

7. ELEMENTO OBJETIVO (art. 32 RORI)



Cautelar sin
notificación a partes

Nota de prevención Inexactitud Extraregistraral art. 32 RORI

- De oficio o gestión de parte
- a) Cuando por medio de certificación del Archivo Notarial se compruebe que el testimonio presentado o inscrito en el Registro Inmobiliario, no está asentado en el protocolo del notario público correspondiente y consecuentemente no existe la escritura matriz. La nota de prevención se mantendrá, hasta tanto no sea declarada la validez o invalidez del testimonio respectivo en sede judicial;
- b) Cuando por medio de certificación del Archivo Notarial o de la Dirección Nacional de Notariado se acredite en sede registral, la existencia de alguna anomalía respecto de la fidelidad y exactitud en la reproducción de un testimonio de escritura respecto de su matriz, detectado en un cotejo administrativo de acuerdo con el artículo 125 del Código Notarial, hasta tanto no sea declarada su validez o invalidez en sede judicial;

Derogado regl.
Ley 9602 ??

Detalles de elemento Objetivo exigido

Presunciones legales instrumentales derivadas de la función notarial:

A. Dentro del Marco de calificación del Registrador:

1. Cuando un registrador se enfrenta a un testimonio de escritura se presume con certeza:
 - a) Actuación misma del notario con todos sus obligaciones funcionales.
 - b) Mecanismos Físicos de seguridad se presume: autenticidad y pertenencia de autoridad que expide documento
 - c) Engrose: ejecutoriedad de documento: individualiza el acto para trasladar efectos jurídicos, como una extensión de la unidad del acto hasta donde tenga que hacerse valer. (valor de trascendencia del documento notarial)

Detalles de elemento Objetivo exigido

- B. Dentro de Competencia de la Dirección (excluye marco de calificación):
 - 1. Cuando la Dirección o subdirección de oficio o a solicitud de parte se enfrenta a un testimonio de escritura, puede -por encima de la presunción- confrontar y verificar contenido y continente de testimonio de escritura con:
 - a) Índices Notariales
 - b) Contenido de tomos de protocolo
 - c) Otros elementos objetivos aportados:
 - i. Entradas y salidas del país
 - ii. Certificados de defunción de nacionales o extranjeros (legalizada o apostillada)
 - iii. Certificación médica de estado de conciencia de compareciente

Nota de prevención Inexactitud Extraregistraral art. 32 RORI

Vicisitudes prácticas con elementos operativos por incumplimientos de deberes funcionales respecto de:

1. Entrega de tomos de Protocolo al archivo
2. Entrega de índices dentro del termino de ley (artículo 25 CN)
3. No comparecencias ante prevención de DNN en cotejos administrativos del 125 CN
4. Inconsistencias verificadas en requisitos de entrega de tomos de protocolo ante archivo notarial que requieren de verificación judicial....

Línea: “Indubio contra instrumentum” (deberes funcionales)

Ley Fortalecimiento de La Seguridad Registral Inmobiliaria

- Ley 9602

Objeto de la ley (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:** condición documental irregular declarada en sede registral, por valoración de exclusiva competencia de la Dirección del Registro Inmobiliario o de la Subdirección Inmobiliaria de que se trate, cuando un testimonio de notario no esté asentado en el correspondiente documento matriz. Tal omisión deberá individualizarse objetivamente por medio de una certificación ad hoc del Archivo Notarial.
- **Marco de calificación:** calificación que hace el registrador limitándose al contenido del documento y su confrontación con la publicidad registral.

Conceptos

art. 2

- **Nota de bloqueo registral:** medida cautelar que se adopta ante la presencia de una inexactitud de origen extrarregistral, en los asientos del Registro Inmobiliario. Para su imposición, deberá demostrarse la existencia de un fraude mediante una prueba objetiva. Su efecto será la inmovilización del asiento al que se le imponga.

Conceptos

- **Asiento de presentación:** asiento preliminar o preparatorio del asiento de inscripción definitiva. Su efecto principal es advertir a terceros de la existencia de un movimiento que se va a realizar sobre el derecho inscrito y de guardar la prioridad registral frente a otras posibles anotaciones.
- **Anotación:** procedimiento mediante el cual cada documento recibido en el diario es incluido dentro de la información registral con los datos del asiento de presentación, **para conocimiento de terceros.**
- **Título:** derecho contenido en el documento y no el medio material o físico que lo describe.
- **Propietario:** persona física o jurídica que tenga debidamente inscrito a su nombre un derecho sobre un inmueble en el Registro Inmobiliario.

Cancelación de asientos de presentación o de inscripción definitiva de origen fraudulento (ART. 5)

Cumpliendo con el debido proceso y sin perjuicio de la tutela jurisdiccional de los asientos, las inscripciones inmobiliarias generadas a partir de **documentación fraudulenta**, por contener un acto inexistente, **serán canceladas restituyendo** la información inmobiliaria a su estado anterior, sea de oficio o a solicitud de los afectados del movimiento fraudulento, siempre que tal inexistencia pueda ser objetivamente acreditada en sede registral, en los casos y según los procedimientos y requisitos establecidos en el reglamento de esta ley.

No podrán alegarse derechos derivados directamente de un asiento registral originado en documentación fraudulenta e inexistente, salvo los del tercero registral protegido por el principio de fe pública registral.

La resolución final que ordene la cancelación de un asiento provisional o definitivo tendrá recurso de apelación ante el Tribunal Registral Administrativo...

Procedimientos excluidos del marco de calificación del registrador (artículo 6)

Los procedimientos para la declaratoria de cancelación de asientos por matricidad inexistente o por alguna otra nulidad documental de carácter objetivo, para su valoración en sede registral, serán de exclusiva competencia de la Dirección o la Subdirección Registral y, por lo tanto,

quedan excluidos del marco de calificación registral.

Consecuencias registrales de la Matricidad inexistente (artículo 7)

La inexistencia de matriz de un testimonio de escritura o una inexactitud de fondo con esta tendrá:

- **como consecuencia instrumental:** la nulidad del documento respectivo y
- **como consecuencia registral:** procederá la cancelación de los asientos definitivos o de presentación -en el caso de las anotaciones provisionales- que hayan provocado tales documentos irregulares,
- siempre y cuando tal cancelación no afecte los intereses de terceros registrales protegidos, dada la inscripción de movimientos posteriores al derecho contenido en el testimonio nulo o por matricidad inexistente.
- **De existir un tercero registral protegido:** dará pie para la consignación en el asiento registral, de una nota de bloqueo registral, la cual tendrá como efecto la inmovilización del inmueble al que se le imponga.

Reglamento a la Ley 9602

Objeto

- El presente Reglamento tiene por objeto:
 - a) Determinar los casos dentro de los cuales será aplicable la cancelación de asientos irregulares en el registro Inmobiliario.
 - b) Establecer el procedimiento que será aplicado en cumplimiento de las reglas del debido proceso.
 - c) Delimitar los requisitos formales y materiales para el acceso a tal procedimiento.

Casos de aplicación

COMPETENCIA para la cancelación de asientos irregulares art. 3

- Función exclusiva de la Dirección o la Subdirección Registral Inmobiliaria, (excluida del marco de calificación)
- De oficio o a gestión de parte.
- Con base en la **prueba objetiva** que sea presentada
- Por los medios y procedimientos que se establecerán

Casos de aplicación

COMPETENCIA para la cancelación de asientos irregulares art. 3

- **se DECLARE:**

- a) La **matricidad 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

- 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 (**matricidad 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.

PROCEDIMIENTO APLICADO

Cancelación de asientos de presentación o de inscripción definitiva de origen fraudulento.

Art. 5 regl.

De oficio o a solicitud de los afectados de una inscripción fraudulenta, sin perjuicio de la tutela jurisdiccional de los asientos; las inscripciones o las anotaciones provisionales inmobiliarias generadas a partir de documentación fraudulenta, por contener un acto inexistente dado que no consta en escritura matriz o por inexactitud de fondo entre ésta y el documento presentado a la corriente registral, serán canceladas.

Requisitos formales y materiales

Solicitud deberá ser presentada en la Dirección del Registro Inmobiliario, con los siguientes requisitos: (art. 7)

- a) Solicitud por escrito de la cancelación de un asiento de presentación o de inscripción definitiva de origen irregular, debidamente autenticada por notario.
- b) Indicación de **medio electrónico** o en su defecto fax, u otro medio que pueda ser utilizado, según lo disponga la dirección del Registro Inmobiliario.
- c) Las citas de inscripción de los poderes inscribibles de que se trate; y /o aportar la documentación que acredite la validez de los poderes no inscribibles con que se actúe; lo anterior, en los casos de representación de los legítimos interesados o afectados del asiento irregular.
- d) Cancelación de los **derechos de Registro** respectivos, conforme a la Ley de Aranceles del Registro Nacional, Número 4564 de 29 de abril de 1970 y sus reformas.
- e) **Certificación del Archivo Notarial o de la Dirección Nacional de Notariado de la escritura matriz de que se trate, que acredite los supuestos relacionados en el artículo 4 anterior.**

PROCEDIMIENTO APLICADO

- Legitimación. afectados de la inscripción o anotación fraudulenta.
Art. 6
- Si faltare algún requisito subsane en un plazo no mayor de 15 días.
- Si no cumpliera con lo exigido se rechazará la solicitud y se **archivará el expediente.**
- Si existiendo un asiento registral irregular, surge la **inactividad procesal** del gestionante; la Dirección o Subdirección respectiva, deberá seguir con el conocimiento de la solicitud de cancelación de **forma oficiosa.** (Art. 8)

PROCEDIMIENTO APLICADO
Notificación (traslado)
(art.9)

- Para que se manifiesten según corresponda a sus intereses, por un plazo que no exceda de 8 días.
- Se les notificará:
 - En el domicilio más reciente y completo que conste de la publicidad registral, por medio de correo certificado mediante el sistema de acuse de recibo, el cual se incorpora al expediente respectivo.
- En caso de que la notificación no pueda ser llevada a cabo conforme el sistema de acuses de recibo, se publicará, por una sola vez un edicto en el Diario Oficial La Gaceta.
- La notificación al gestionante, se realizará en el lugar o por los medios señalados, de acuerdo al inciso b) del artículo 7 de este Reglamento.
- El plazo concedido corre a partir del día siguiente de la notificación o de la publicación del referido edicto.

- **DE LA MEDIDA CAUTELAR PROVISIONAL: (art. 10)**
 - **Mientras se realizan las investigaciones que correspondan:** podrá ordenar cuando así lo considere, se consigne -en aplicación supletoria- **UNA NOTA DE PREVENCIÓN CON BASE EN EL ARTÍCULO 32** del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad noticia, sin que impida la inscripción de documentos posteriores.
 - **Verificado el estudio sin que se haya demostrado objetivamente:** se ordenará la inmediata cancelación de la nota de prevención.
 - **La notificación:** al gestionante, se realizará en el lugar o por los medios señalados, de acuerdo al inciso b) del artículo 7 de este Reglamento.

PROCEDIMIENTO APLICADO

Resolución que considera la cancelación del asiento o consignación del bloqueo registral (Art. 11).

- Una vez vencidas las audiencias conferidas, la Dirección, Subdirección o el asesor que ésta designe, resolverá conforme a la prueba objetiva aportada, lo que corresponda acorde con la competencia delimitada en el artículo 3 de este reglamento.
- Esta resolución se notificará al gestionante, así como a los demás interesados que se hubieren apersonado. Para los demás se tendrá por firme 24 horas después de dictada.

PROCEDIMIENTO APLICADO

bloque registral

- **Nota de Bloqueo Registral.** (Art. 12.) — Cuando la cancelación cause algún perjuicio a un tercero registral protegido, o ~~solo se cuente con prueba indiciaria de la inexistencia de la matriz~~, la Dirección, Subdirección o el asesor en quien ésta delegue, mediante resolución fundada, ordenará la consignación en el asiento registral, de una nota de bloqueo registral, la cual tendrá como efecto la inmovilización del inmueble al que se le imponga; hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial, o se dé el saneamiento de la publicidad registral alterada en razón de los efectos del asiento irregular.

Tal medida cautelar será anotada por el asesor jurídico registral que se delegue al efecto.

- **Levantamiento de la medida** (Art. 13). El levantamiento de la nota de bloqueo registral, y en su caso, la nota de prevención; será responsabilidad de la autoridad judicial que conozca de la validez de los asientos registrales; **salvo** que de la publicidad registral se determine el saneamiento de la situación que dio origen a la medida cautelar correspondiente.

PROCEDIMIENTO APLICADO

Inscripción de la cancelación

(Art. 14)

- La resolución que ordena la cancelación de un asiento irregular, será presentada al Diario del registro para su debida inscripción y consiguiente **mantenimiento del tracto sucesivo histórico**.
- Para la ejecución de la cancelación el registrador asignado al efecto, **restituirá** la información inmobiliaria a su estado anterior; lo cual implica retrotraer la información registral al momento histórico previo a la inscripción del documento irregular que motiva la cancelación.
- **No podrán alegarse derechos derivados directamente de un asiento registral originado en documentación fraudulenta e inexistente**, salvo los del tercero registral protegido por el principio de fe pública registral.

PROCEDIMIENTO APLICADO

Apelación. (Art. 15)

- De la resolución final que ordene:
 - la cancelación de un asiento -provisional o definitivo-,
 - o la consignación de una nota de bloqueo registral;

Tendrá recurso de apelación ante el Tribunal Registral Administrativo.

- **Nota:** obviamente la que ordene consignación de nota de prevención ante inexactitud material también.... (En todo caso se aplica el art. 25 Ley Observancia)
- Lo demás igual procedimiento de apelación de cualquier trámite...

- Coordinación interinstitucional. (Art. 17)
 - Traslado de conocimiento por oficio a la DNN bajo su competencia:
 - Fiscalice y determine las consecuencias disciplinarias de la actuación notarial
 - Gestione las consecuencias instrumentales de los documentos notariales cuestionados.
 - Denunciará los hechos al Ministerio Público y al Juzgado Notarial para lo de su cargo.
- De los mecanismos de seguridad aplicados a la cancelación de documentos notariales. (Art. 18.)
 - Al detectarse el uso de la boleta de seguridad en un documento irregular, se ordenará la **cancelación de todas las boletas que pertenezcan a ese talonario**.

- **Artículo 19. —Modificaciones :**
- **Atribuciones al director del Registro Inmobiliario:**
 - Agrega inciso k) al artículo 8 Decreto nº 35509-J Conocer de la cancelación de asientos y demás procedimientos establecidos en la Ley para Fortalecimiento de la seguridad registral no. 9602
- **Reforma al artículo 17 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto nº 35509-J de 13 de octubre de 2009, y se lea de la siguiente manera:**
 - “...es improcedente en sede administrativa registral; salvo la competencia para cancelación de asientos irregulares en sede registral establecida en la Ley para el Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria No. 9602 y su reglamento.”

- **Artículo 20. —Disposiciones Supletorias.** En lo no previsto en este reglamento se aplicará en lo que fuere compatible, el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto nº 35509-J de 13 de octubre de 2009.
- **Artículo 22. —Disposiciones derogatorias.** Para los efectos del presente Reglamento deróguese el **inciso a) del artículo 32** del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto nº 35509-J de 13 de octubre de 2009. (Falta matriz)
- **transitorio:** Los procedimientos de nota de prevención iniciados previo a la entrada en vigencia del presente Reglamento que implique matriz inexistente, serán tramitados bajo las disposiciones de este reglamento

conclusiones

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

- Los procedimientos para la declaratoria de cancelación de asientos por matricidad inexistente **están excluidos del marco de calificación del Registrador**. serán de exclusiva competencia de la Dirección o la Subdirección Registral. (salvaguada de la actividad ordinaria a su vez ataca al mayor enemigo del sistema: **el fraude documental**)
- Se busca invertir la carga de las consecuencias del fraude a favor del despojado, manteniendo las protecciones al tercero registral de buena fe, **dejando todo el peso de tales consecuencias a los presuntos testafierros.**

Gracias ;