

Ver [Ejemplo](#)

Escritura aclaratoria. Rectificación de escrituras que impliquen modificación de la titularidad dominial. Procedencia. Derogación de la Disposición 4/69 y O.S. 3/72

5 de mayo de 1982.

Visto lo dispuesto por los artículos 34º y 35º de la **Ley 17.801** y la Disposición Técnico Registral Nº 4/69 y

CONSIDERANDO:

Que la Disposición Técnico Registral Nº 4/69 y consecuente Orden de Servicio Nº 3/72 fijan como modo de subsanación de errores "in objeto", consignados en documentos, "el retracto y posterior tracto" a favor de quien corresponda.

Que nuestra legislación de fondo exige en materia de transmisión de inmuebles: la escritura pública (Artículo 1184 inciso 1 del Código Civil) y la tradición (Artículo 577 del mismo texto legal) o sea título y modo para la adquisición del derecho real.

Que resulta entonces necesario y previo, efectuar una distinción de los supuestos que puedan darse, a saber:

- a) Error en el objeto transmitido.
- b) Error en el documento portante.

Que cuando el error surge del documento pero la tradición se ha efectuado sobre el inmueble objeto del acto notarial, es factible subsanar esta inexactitud por medio de escritura aclaratoria.

Que para ello el notario cuenta con un medio eficaz, como lo es el acta de comprobación, que permitirá de manera indubitable conocer si la tradición se ha operado sobre el inmueble objeto del negocio.

Que avalan este criterio dictámenes producidos por la Comisión de Consultas del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, como asimismo la conclusión arribada al tratar el Tema II del IV Congreso Nacional de Derecho Registral celebrado en Mendoza, que receptó el aporte a dicho Congreso efectuado por el señor Asesor Registral de ese Colegio (CERDA, Jaime, "Propuesta de Modificación al Régimen Vigente en la Provincia de Buenos Aires relativa a la Subsanación de Inexactitudes Registrales" Disposición Técnico Registral nº 4/69 y consecuente Orden de Servicio nº 3/72.

Por ello,

**EL DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DISPONE:**

Artículo 1º: Derógase la Disposición Técnico Registral nº 4/69 y la Orden de Servicio nº 3/72.

Artículo 2º: Es medio idóneo para subsanar el equívoco cometido en una escritura pública de venta, por haberse mencionado erróneamente la designación del inmueble objeto del acto, la escritura aclaratoria, sin perjuicio del cumplimiento del artículo 23º de la Ley 17.801.

Artículo 3º: Regístrese como Disposición Técnico Registral. Notifíquese a las Direcciones Técnica y Servicios Registrales, como así también a todos los Departamentos de esta Dirección Provincial. Comuníquese a los Colegios Profesionales interesados. Con nota de estilo, elévese a la Subsecretaría de Hacienda, encareciendo su publicación en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.

ARTÍCULO 23º - LEY 17.801

Ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de Derechos Reales sobre inmuebles sin tener a la vista el título inscripto en el Registro, así como certificación expedida a tal efecto por dicha oficina en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas.

Los documentos que se otorguen deberán consignar el número, fecha y constancia que resulten de la certificación.

- (1) "Registración Inmobiliaria-Digesto", Pág.25
- (2) "Registración Inmobiliaria-Digesto", Pág.413
- (3) "Registración Inmobiliaria-Digesto", Pág. 524

EJEMPLO DE ERROR EN EL OBJETO CON UN LOTE AFECTADO A P.H.

El caso planteado se identifica con los conocidos desajustes entre el título y la posesión de la cosa, donde el derecho no es ejercido sobre el bien que cita el título sino sobre el lindero y viceversa.

Se complica la solución, a pesar del origen común en la titularidad de ambos inmuebles por dos condominios que luego se adjudicaron, tomando posesión equivocada de lo adjudicado, por la afectación de uno de ellos a propiedad horizontal, y venta de las unidades resultantes.

Sin embargo, ello no hace más que poner en mayor evidencia el error, por cuanto, de la verificación que hace el agrimensor, puede establecerse que la afectación a propiedad horizontal se hizo sobre el lote ajeno, a pesar del título que dice lo contrario.

Se trata de una incuestionable prueba de hecho ante la diferenciación de las propiedades, una simple y la otra subdividida en unidades funcionales, sobre las que no puede haber equívoco ni negocio encubierto alguno, dado que implica a varias personas ajenas al negocio común de adjudicación.

El problema radica en el cambio de identificación en el plano de P.H. respecto de cuál es el lote sometido a la Ley 13.512 y la verificación de si ambos lotes tienen las mismas medidas, y en contenido superficial no aparecen diferencias, o si requiere cambios.

Si los lotes fueran iguales, bastaría con la sola modificación de la designación y linderos, dado que la titularidad originaria corresponde a quien transmitiera a los actuales adquirentes.

Pero para modificar de tal forma este plano, se requerirá la escritura pública que ponga de manifiesto el error, permitiendo la rectificación del plano y del Reglamento de Copropiedad que deberá afectar al lote lindero y no al indicado actualmente, con nota del cambio operado en el inmueble general en cada uno de los títulos.

Por otra parte, el lote ahora afectado a P.H. que queda desafectado por la aclaratoria precedente, registrará el cambio de la titularidad por la que coincide con la ocupación de su adjudicatario originario.

La escritura, con las características de una escritura aclaratoria por error en el objeto, deberá contener la previa petición de la rectificación del plano P.H., y una vez corregido el mismo, la anotación en la forma expresada.

Para una mejor acreditación de las circunstancias apuntadas, a la verificación efectuada por el agrimensor, se la podrá acompañar con un acta de comprobación, en la que podría participar el mismo profesional citado, acreditando in situ las evidencias que pueden resultar de un cotejo con un croquis de la manzana según catastro, y las medidas a cada esquina y cualquier otro elemento que ratifique la evidencia.

AMPLIACIÓN DICTAMEN SOBRE ERROR EN EL OBJETO

Respondiendo a los nuevos interrogantes sobre la consulta cuyo dictamen produjera el 10 del corriente le hago saber:

1) Que la mayor dificultad radica en la existencia de un plano de P.H. que se debe modificar por estar equivocado el lote sobre el que se hizo la afectación.

Ello no quiere decir que se deba desistir desafectando de P.H. y haciendo una nueva afectación, sino solamente pedir la corrección de la tela, en todo lo que se refiere al inmueble equivocado, consignando el correcto.

Para ello deberán concurrir todos los titulares actuales, incluso los herederos del señor V... si éste conserva alguna unidad en su patrimonio. Para ello deberá tenerlo declarado, al menos aquello que resta, y así otorgar una escritura ACLARATORIA donde se ponga de manifiesto el error.

Sugerimos para ello complementarlo con un acta de comprobación en ambos lotes, con la intervención de todos los titulares y un agrimensor que corrobore la existencia de posesiones equivocadas.

En esa comprobación, luego de efectuada, se dejará constancia del error y de la voluntad de acondicionar el estado real de las posesiones al título, produciendo el cambio de titularidades, que no se podrán inscribir, sin la previa rectificación del plano.

Esta escritura se deberá presentar en el Departamento de Propiedad Horizontal de la Dirección de Catastro, con una nota explicativa de la situación, y la intervención del agrimensor que pida la corrección de la tela, y una vez que ello ocurra, la escritura aclaratoria, con el nuevo plano, será ratificada por una nueva escritura complementaria que en mérito a ello ruegue la modificación de los asientos registrales, aclarando el reglamento en cuanto modifica el inmueble general y los títulos derivados de él y el otro título, ya dejado fuera del régimen de P.H., para que se inscriba a nombre del señor G..., y éste otorgue el acto que desea (si quiere puede hacer una donación sujeta a la inscripción de esta rectificación, o una donación diferida).

También es conveniente, con la escritura aclaratoria, hacer un poder con efectos post mortem, tanto para la presentación para rectificación del plano de P.H., como para el otorgamiento de la escritura donde se ratifican las modificaciones referidas y con cierta amplitud para gestiones administrativas, otorgar escrituras aclaratorias, etc.

2) Para la aclaratoria se deberá pedir informe de dominio e inhibiciones, pero no catastro, por cuanto no se modifica la titularidad del derecho, sino la coincidencia del derecho que se tiene sobre la cosa con relación al título.