

REVISTA REGISTRAL

**REVISTA
REGISTRAL**

VII.4
1982 1 (4)

ERROR EN LA DESIGNACION DEL OBJETO TRANSMITIDO. SU SUBSANACION

La Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires estimó —en fallo del 30 de marzo del corriente— que en el caso que las partes contratantes no disintieran sobre el objeto enajenado —creyendo cada uno que se trataba de un inmueble diverso— sino que erraron en el documento en la designación de su número, el negocio es válido, aunque sujeto a rectificación.

LOS HECHOS:

Una empresa constructora concertó con los señores R. S. P. y L. V., respectivamente, dos boletos de compraventa respecto de los departamentos designados con las letras "C" y "B" de un determinado edificio en construcción.

Ni en el plano de subdivisión ni en el Reglamento de Copropiedad y Administración del edificio, se conservó la designación de los departamentos por pisos y letras, individualizándose las unidades funcionales según una enumeración correlativa.

Posteriormente, por sendas escrituras, se formaliza la venta a favor de R. S. P., consignándose en el acto público que se transfería la unidad funcional 12, "designada también con la letra C" y la venta a favor de L. V., individualizándose el bien vendido como unidad funcional 12, "designada también con la letra B".

Tiempo después, los otorgantes de la primera escritura, manifestaron que en dicho acto se había deslizado un error en la determinación de la cosa, debiéndose haber indicado la unidad funcional 13, en lugar de 12, error que rectificaban.

El órgano registral denegó la inscripción de esta última escritura, requiriendo el cumplimiento de la Disposición Técnico Registral 4/69, conocida como de tracto y retracto.

LA SOLUCION:

Una vez analizada la prueba que convalidaba los hechos señalados, el Tribunal pasa a analizar el encuadre jurídico del error en que se ha incurrido, estableciendo las consecuencias de él derivadas y su posibilidad de rectificación.

El decisorio establece que, en el caso, los contratantes no disintieron sobre el **objeto** enajenado, creyendo cada uno que se trataba de un inmueble diverso, sino que, acordando ambos en la misma cosa, erraron en la documental al individualizarla por su letra.

En tales casos el error no da lugar a la anulación del contrato, sino a la rectificación de sus términos: en nuestra ley el caso encuadra en los errores meramente

accidentales previstos por el artículo 928 del Código Civil, que no invalidan el acto y cuya enumeración no es taxativa, pudiéndose aplicar para circunstancias análogas.

Las reglas citadas no reciben excepción respecto de las escrituras traslativas de dominio, requiriendo tan solo, para satisfacer los extremos previstos por las leyes reguladoras del catastro y de los registros, en observancia del principio de determinación o especialidad, la rectificación del error de designación y la toma de razón en el respectivo registro.

Las partes cumplieron mediante escritura con la rectificación del error y al hacerlo llenaron los requisitos establecidos por la ley para la confirmación expresa de los actos viciados (artículos 1059, 1061, 1062 del Código Civil), los que, **con mayor razón**, deben reputarse suficientes para la rectificación de errores incurridos en actos válidos.

Luego de otras consideraciones y señalando expresamente la no afectación de la situación de terceros que resulta, en el caso, de los certificados registrales tenidos en vista al otorgar la escritura rectificatoria, concluye el juzgador en que no se advierten motivo que impidan, al Registro de la Propiedad, tomar razón de la escritura rectificatoria conforme los artículos 34 y 35 de la Ley 17.801 y los artículos 32 y 33 del Decreto Ley Provincial 11.643/63.

“La inteligencia restrictiva de estas normas, circunscribiéndolas a los casos de errores cometidos por el propio Registro o por el escribano al expedir el testimonio —según ha entendido la autoridad registral...”— no aparece adecuada a la especie, ya que de cualquier modo serían aplicables por analogía (artículo 16, Código Civil y 159, Constitución Provincial), por lo que se resuelve la prosecución del proceso inscriptorio de la documental.

LA NORMA REGISTRAL:

El fallo en cuestión hace explícita mención de la D.T.R. 4/69 y la Orden de Servicio 3/72 que exigían que la modificación fuera precedida por documento que contenga el retracto y posterior tracto y que fundamentaron las resoluciones impugnadas y anuladas por el tribunal. Aquella disposición —a juicio del sentenciante— se refiere a la subsanación de errores **in objeto** en lo que sea necesario una verdadera retroenajenación (retracto), situaciones que en la especie no se presentan.

Es importante señalar que con fecha 5 de mayo del corriente el Registro de la Propiedad dictó la Disposición Técnico Registral 7/82 (véase en este número de la Sección Normas Registrales) avalada por las conclusiones a que arribara el IV Congreso Nacional de Derecho Registral (Mendoza, abril de 1982), derogando la mencionada Disposición Técnico Registral 4/69 y la Orden de Servicio 3/62.

Se ha considerado como fundamento que nuestra legislación exige, en materia de transmisión de inmuebles, el título y el modo para la adquisición del derecho real. Así, resulta necesario distinguir entre los supuestos en que pueda darse: A) Error en el objeto transmitido y B) Error en el documento portante.

En este último caso, el medio idóneo para subsanar el equívoco cometido en una escritura pública de venta, por haberse mencionado erróneamente la designación del inmueble objeto del acto, es la escritura aclaratoria, sin perjuicio del cumplimiento de la normado en el artículo 23 de la Ley 17.801.