

Error en el objeto: Procedimiento para rogar la inscripción de una Escritura Aclaratoria por error en el objeto en supuestos especiales.

Por Alumnos de la Quinta cohorte de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria en el marco de la materia de primer año Principios Registrales (ALVAREZ, M. Emilia; ARRIAGADA FERNANDEZ, Manuel E.; ARRIPPE Federico N.; BERNASCONI, Ariel A.; CASTRO, Emanuel A.; CID, M. Cristina; DASCON DESPOUX, Damián; HUERGO, Sofia; LINO, Andrea B.; MENESES PUEBLAS, Norma B.; PUTENSONE, Valeria E.; REIJA, M. Angélica.; RIQUELME, Graciela; SCAZZOLA DE LA CUADRA, M. Silvina; VARGAS, C. Silvina; VERA, Lucía; docente MUÑOZ, Lorena)

Introducción

El presente trabajo surgió como inquietud entre las y los estudiantes de la quinta cohorte de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria en el marco de la materia Principios Registrales, cuando a raíz de consultas de compañeros de la Escribanía General de Gobierno, empezamos a indagar sobre cómo resolver determinados supuestos especiales que adolecían de error en el objeto. Puntualmente la inquietud surgió ante un supuesto que ha tenido lugar en el marco de escrituraciones de la Escribanía General de Gobierno cuando se realizaba una escritura de compraventa e hipoteca simultánea, y las mismas padecían de error en el objeto. La consulta radicaba en cómo proceder para aclarar el error en el objeto en ambos actos (compraventa y constitución de derecho real de hipoteca simultáneo), y su rogación ante el Registro, para una correcta publicidad posterior.

Este supuesto luego derivó en el análisis de otro caso que se había dado en diferentes áreas del Registro, en los cuales se afectaba a propiedad horizontal y se adjudicaban unidades funcionales de manera simultánea o en los casos de loteos, y en ambos casos se genera la apertura de los folios reales para la unidad funcional o lote a partir de una escri-

ta que contiene error en el objeto.

En estos supuestos advertimos que no contábamos con normativa específica que determinara un procedimiento de actuación. Observamos a su vez, que los modos de abordar estos asuntos en las diferentes áreas no siempre se efectuaban de la misma manera, lo cual motivó un debate en el aula, y ensayar las posibles soluciones frente a estos casos, sabiendo que quizá todas eran opciones válidas, pero que resultaría conveniente pensar en conjunto cuál era la que considerábamos más acorde, a fin de unificar un criterio y volcar nuestras conclusiones por escrito para sociabilizarlo luego con nuestros compañeros y compañeras del organismo, como una herramienta o insumo para nuestra tarea diaria, y también difundirlo hacia los usuarios del servicio registral.

Pasamos ahora a contar los dos supuestos que trabajamos y el modo en que entendimos podíamos abordarlo, habiendo efectuado previamente un debate y logrado un consenso al respecto entre las y los estudiantes de la quinta cohorte de la Tecnicatura.

a) Supuesto de actos simultáneos

En los supuestos en los que se hubiere inscripto un documento con error en el objeto, en el cual el documento registrado consignaba

actos simultáneos, al momento de efectuar e inscribir la escritura aclaratoria, siempre que en el caso procediera a solucionarse por escritura aclaratoria conforme Disposición Técnico Registral N°7 del año 1982, deberá tenerse en consideración lo siguiente:

Testimonio

Del Testimonio, en cuyo epígrafe se consignará "Escritura aclaratoria por error en el objeto", deberá surgir:

- la comparecencia de todas las partes intervinientes en el acto que generó el error en objeto, incluso los que fueron parte del acto simultáneo (ej. acreedor hipotecario, usufructuario, etc.);

- el relato del error del objeto con sus antecedentes en la parte expositiva o de manifestación de las partes de la escritura;

- la mención del correcto bien a corregir en la subsanación del error en el objeto propiamente dicha, la que también deberá estar consignada en el apartado de manifestaciones o estipulaciones de las partes;

- y en relación a los gravámenes y/o afectaciones, o limitaciones al dominio que también se hubieran inscripto erróneamente sobre un bien indebido, rogar que se dejen sin efecto en el inmueble en el que se inscribieron por error dichos gravámenes y/o afectaciones o limitaciones simultáneos, y solicitar expresamente que se trasladen al inmueble correcto. En el caso del derecho real de hipoteca con mención de todos sus datos: acreedor, monto, fecha de escritura, funcionario interviniente, número de presentación, etc. y lo mismo de cualquier otra afectación o limitación, deben consignarse todos los datos que individualicen al acto a los fines a de cumplir con el recaudo de la autosuficiencia del título, conforme art. 3 de la Ley 17.801.

En estos casos se deben expedir tantos testimonios de las escrituras aclaratorias por error en el objeto, como partes con derechos inscriptos en los actos simultáneos que estuvieren involucradas en la escritura originaria que tuvo el error. Por ejemplo un testimonio para el adquirente por compraventa y otro para el acreedor hipotecario.

Se puede acompañar a modo de colaboración el testimonio de la escritura antecedente que contuvo el error en el objeto, o una copia del mismo. Cabe aclarar que en dicho testimonio, no se efectuará modificación alguna ni se consignará sello de inscripción.

En el testimonio de la escritura aclaratoria por error en el objeto, se procederá a dejar nota de inscripción en la matrícula correcta, y se agregan a mano alzada los actos simultáneos que fueron.

Minutas

Se deben confeccionar 2 (dos) juegos de minutas:

- Un juego por el inmueble en el que se inscribió incorrectamente, donde se consignará sólo la escritura aclaratoria

- Un juego por el inmueble donde corresponde inscribirse correctamente el acto en cuestión, en el que se consignará la escritura aclaratoria y se hará mención al negocio causal de la escritura originaria que tuvo el error

En ambas minutas deberá codificarse de este modo:

724-32 Error en el Objeto

749-00 Otros Actos (se sugiere a modo de colaboración con el inscriptor para advertir que hay gravámenes u otra inscripción simultánea que trasladar a la inscripción de dominio correspondiente)

En el rubro observaciones de ambos juegos de minutas deberá solicitar que se aclare en rubro b), el error en el objeto: a) en la que se inscribió incorrectamente para dejarlo sin efecto, aclarando que se deja libre de dichos actos.; y b) en la minuta del que debe inscribirse correctamente para que sea trasladado todo lo que surge de testimonio originario (acreedor hipotecario, monto, fecha en que se tomó razón, régimen de vivienda, etc.).

Advertido el caso de que sólo se haya rogado (por desconocimiento o error en el modo de efectuar la rogación) el cambio de la titularidad (724-32) en el rubro A), y no de los gravámenes, limitaciones y afectación (rubro B) se deberá reingresar el Testimonio con la rogación del traslado del gravamen (Hipoteca ej.) o afectación (protección de la Vivienda ej.) con el código de error en el objeto, solicitando su traslado a la inscripción de dominio correcta.

Calificación y asientos resultantes

En cuanto al modo de confeccionar los asientos resultantes de la inscripción de la escritura aclaratoria por error en el objeto, luego de haber indagado diversas maneras de trabajar consideramos que una opción válida sería la siguiente:

En el inmueble donde se inscribió por error la escritura, se formulará un asiento que consig-

Modelo de asiento en rubro a y b del Folio real que tuvo el error en el objeto

a) Titularidad sobre el dominio	Propor- ción	b) Gravámenes, restricciones e interdicciones
1) ZANCAN MARIA , arg., soltera.... Comp.Vta. Esc.446 del 29/4/88. Escrib. Adan N. Reg.15 Pdo.(70) Folio 2586175. Prest. 77031 del 14/8/1088.	1/1	2) HIPOTECA \$ 200.000 Esc.53 del 12/10/2011. Escrib.Lorenzis Jose. Reg.1272 Pdo.(201) Prest. 1485433/3 del 18/11/2011.
2) MUSIC VALERIA, arg. Soltera.... Comp.Vta. Esc. 53 del 12/10/2011. Escrib. Lorenzis Jose. Reg. 1272 Pdo.(201). Prest. 1485233/3 del 18/11/2011.	1/1	
1) SE DEJA SIN EFECTO ASIEN TO A-2.- Por no corresponder al presente bien. ERROR EN EL OBJETO.Esc.228 del 26/12/2022. Escrib. Arnedo Juan. Reg. 387. (201). Prest. 30730/7 del 9/2/2023		3) SE DEJA SIN EFECTO LA HIPOTECA EN ASIEN TO B-1.- Por no corresponder al pre- sente bien. ERROR EN EL OBJETO.Esc.228 del 26/12/2022. Escrib. Arnedo Juan. Reg. 387. (201). Prest. 30730/7 del 9/2/2023

ne que el asiento antecedente queda sin efecto por error en el objeto, volcando los datos de la escritura aclaratoria. Pero no consideramos conveniente volver a consignar a continuación, un nuevo asiento que vuelva a consignar el dominio al titular dominial que corresponde, sino que es suficiente consignar el asiento de la escritura aclaratoria de error en el objeto, dejando sin efecto el vuelco erróneo, y de ello se infiere que subsiste como titular del inmueble el del asiento anterior al que se anula con la escritura aclaratoria.

Mientras que en el asiento generado con motivo de la correcta inscripción del inmueble se deberá volcar la escritura de error en el objeto y mencionar los datos de la escritura de adquisición o transmisión del dominio originaria Más allá de lo que indica el vademecum como cierre registral (error en el objeto) debería agregarse para una buena calificación futura,

en el cierre de vuelco datos de la Escritura de adquisición para que dicho asiento sea auto-suficiente.

b) Supuestos en los cuales la escritura que contenía el error en el objeto había dado lugar a la apertura de un folio real

Este supuesto acontece en los casos de afectación a propiedad horizontal y adjudicación de unidades funcionales o en los casos de lotes, que generan la apertura de los folios reales para cada unidad funcional o lote.

En tal sentido, para el caso que la apertura folio real de lote o unidad funcional se hubiera generado con motivo de la registración de la escritura que tuvo un error en el objeto, la escritura aclaratoria que subsane dicho error de-

Modelo de asiento rubro a y b del Folio real al cual corresponde la correcta inscripción

a) Titularidad sobre el dominio	Proporción	c) Gravámenes, restricciones e interdicciones
1) ZANCAN MARIA, arg; soltera.. Comp.Vta. Esc.446 del 29/4/88. Escrib.Adan Nestor. Reg.15 (70).	1/1	HIPOTECA. \$200000.- Esc.53 del 12/10/2011. Escrib.Lorenzis Jose. Reg.1272 (201). Prest. 1485433/3 del 18/11/2011. ERROR EN EL OBJETO. Esc.228 del 26/12/2022 Escrib. Arnedo Juan. Reg. 387 (201)
1) MUSIC VALERIA, arg. solt..... ERROR EN EL OBJETO. Esc.228 del 26/12/2022. Escrib.Arnedo Juan Reg. 387 (201); le corresponde a la titular de dominio por Comp.Vta. Esc.53 del 12/10/2011.Escrib.Lorenzis Jose. Reg.1272 (201). Prest. 1485433/3 del 18/11/2011). Prest.30730/7 del 9/2/2023	1/1	Prest. 307307/7 del 9/2/2023.

berá respetar la misma estructura referenciada como así también las minutas que acompañen su rogación.

El documento notarial aclaratorio deberá inscribirse en el folio abierto erróneamente a los fines de dejar debida constancia del tracto sucesivo de dicha inscripción, sin proceder a anular dicho folio real abierto con motivo del documento erróneo.

Y con dicha escritura aclaratoria de error en el objeto se abrirá el folio real que hubiera correspondido en un origen, consignando en el cierre del asiento tanto la escritura aclaratoria y la referencia a los datos del negocio adquisitivo o transmisivo originario.

Si además en este supuesto de apertura había actos simultáneos se procede conforme lo señalado anteriormente.

En estos casos cuando a quien le correspondía

la confección del folio real era al rogante es él quien va a tener que confeccionar el folio correcto con la escritura aclaratoria de error en el objeto consignando en el cierre del asiento tanto la escritura aclaratoria y la referencia a los datos del negocio adquisitivo. Mientras que corresponde al Registro la confección de los asientos sobre el folio que oportunamente se generó de manera errónea.

Conclusión

Sin perjuicio que puedan existir diversas maneras de proceder ante estos supuestos, y que igualmente puedan ser procedentes, las pautas a las que hemos arribado permiten afrontar situaciones que pueden generar dudas a los usuarios del servicio registral ante la ausencia de normativa específica que las regule.