

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Estudio de Cuestiones

FRANCISCO I. J. FONTBONA

**PRINCIPIOS DE PUBLICIDAD E INSCRIPCIÓN. ERRORES EN LOS ASIENTOS
REGISTRALES (INSCRIPCIONES O ANOTACIONES). FORMA DE
SUBSANACIÓN.**

**12. - ¿Cómo se subsanan en los registros de la propiedad
inmobiliaria los errores en asientos de inscripción o anotación?**

1. La ley 17801, complementaria del Código Civil, que establece el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

régimen y organización de los registros de la propiedad inmueble de la Capital Federal y provincias, en su Capítulo VIII, prevé la forma de rectificación de asientos.

El primer artículo de este capítulo, el 34(30)(1350) define a la inexactitud del registro como todo desacuerdo que - con respecto a los documentos inscribibles - pueda existir entre lo registrado (inscripto o anotado) y la realidad jurídica extrarregistral.

En primer término destacamos que esta previsión refirma, de manera incontrovertible, el principio dominante del sistema adjetivo argentino. Es decir que nuestros registros no son exactos en tanto y cuanto pueden ofrecer desacuerdos o diferencias entre el asiento y la realidad jurídica externa. Además, esta norma es congruente con la del art. 6º y sus concordantes que prevé que "la situación registral" solamente variará a petición del autorizante del documento constitutivo del derecho real o quien tuviere interés en asegurar el derecho que se ha de registrar, para su oponibilidad a terceros (art. 2505 del Cód. Civil)(31)(1351).

En segundo término, señalamos que esa expresión - inexactitud - no equivale a sus sinónimas las locuciones: equivocado o erróneo. Porque deja debidamente clarificado que esa inexactitud solamente puede ser entre "los documentos susceptibles de inscripción" que provocan el asiento y "la realidad jurídica extrarregistral" que, incluso, pudo y puede mutarse - en lo real - instantes después de producido y conformado el documento inscribible. Por ejemplo: si la muerte del nuevo titular documental, es decir, que dejó constituido o transmitido un derecho en su favor, sobreviene luego de conformado el documento constitutivo o transmisivo, la inscripción - el asiento registral - estará en desacuerdo con la realidad jurídica extrarregistral.

Evidentemente, la norma del art. 34 que comentamos es preceptista y caracterizante de nuestro régimen registral vigente.

En cambio, el art. 35 de la misma ley(32)(1352) se refiere expresamente a la otra inexactitud del asiento de anotación o inscripción: el error o la omisión, ya sea proveniente del propio documento inscripto (contenida en él) y elaborado ya sea notarialmente, judicialmente o administrativamente (art. 3º de la ley 17801) o al error u omisión material de la propia inscripción.

Y para ambos errores u omisiones - materiales, por supuesto - este art. 35, aporta la forma de su subsanación. En efecto, las normas son las siguientes:

a) Para el error u omisión del documento constitutivo, transmisivo, modificatorio, etc., del derecho real: la rectificación se practicará mediante solicitud (principio de rogación) que acompañe documento de la misma naturaleza que el que la motivó o resolución judicial que rectifique el error u omisión (como dice la ley "que contenga los elementos necesarios a tal efecto"), y

b) Para el error u omisión material de la inscripción o de la anotación, es

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

decir del asiento registral propiamente dicho: su subsanación se practicará "teniendo a la vista el instrumento que la originó".

2. A título aclaratorio, sostenemos que esas normas son similares - por no decir idénticas - en las leyes locales que rigen para la Capital Federal y la provincia de Buenos Aires(33)(1353)y Continuación de nota(1354).

Como puede fácilmente inferirse, las disposiciones locales a que nos referimos, además, incluyen normas de procedimiento, para obtener la subsanación, ya sea de los errores u omisiones de los documentos inscriptos como, también, los materialmente incurridos en los asientos de anotación o inscripción de los registros inmobiliarios.

3. Concluimos, por tanto, que para subsanar errores materiales que contengan los documentos inscribibles (escrituras, oficios judiciales o testimonios de actos administrativos) conforme a las normas vigentes de la ley nacional complementaria del Código Civil, debemos actuar de la siguiente manera:

I - Errores u omisiones contenidos en los documentos inscribibles, ya anotados o inscriptos en los registros inmobiliarios:

a) Si el error u omisión solamente está en el documento que es testimonio (copia o traslado) del original o matriz, basta corregir y salvar en ese documento - concordante con su matriz - ese error u omisión, y presentarlo nuevamente al registro con la solicitud respectiva (rogación) recabando la rectificación correspondiente. En el caso de la Capital Federal, en la "minuta de inscripción" que se confeccionará en la forma de estilo, en el "rubro 1, especie del derecho" se dirá por ejemplo: Rectificación - por error u omisión - del rubro... (que se reproducirá íntegramente, sin errores u omisiones, como hubiere correspondido en la primera presentación) y en el "rubro 17 de observaciones" se harán todas las aclaraciones del caso.

b) Cuando el error no es simplemente de su copia, traslado o testimonio, evidentemente, se requiere un nuevo documento de origen notarial, judicial o administrativo que corrija ese error u omisión, presentando ambos documentos, el primero y el rectificatorio. En la Capital Federal esa presentación se hará con la "minuta de inscripción" correspondiente, en la forma preindicada en el apartado anterior.

c) Alternativamente, para el supuesto desarrollado en el inciso a) el registro admite una certificación hecha por escribano de registro que acredite haber tenido a la vista la escritura matriz, cuya constancia concuerde con la rectificación o subsanación que se solicita. Vale decir que posibilita la corrección en el supuesto de que el autorizante del documento haya fallecido, por ejemplo, episodio que impide materialmente "corregir" el testimonio o copia.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

II. - Errores u omisiones contenidos en los documentos ya anotados demostrativos de la constitución, transformación, etc., de derechos reales, que se modificarán - extrarregistralmente - contemporáneamente con un nuevo o nuevos actos o negocios jurídicos a conformarse:

d) Si el error no es impeditivo, vale decir que obstaculice en forma absoluta la configuración del derecho real, la subsanación puede ser hecha en el nuevo documento, vale decir que echamos manos al principio del tracto sucesivo abreviado (art. 16, inciso d). En este supuesto, en la Capital Federal en la "minuta de inscripción" se consignará en el "rubro 1", en primer lugar, el pedido de rectificación y en segundo término la especie del derecho motivo del nuevo acto o negocio jurídico causal.

III. - Subsanación de errores u omisiones contenidos en documentos en proceso de inscripción o anotación que han sido motivo de observación por fallos subsanables (art. 9º, inciso a) de la Ley 17801:

e) Como es sabido, en el caso bajo análisis, los registros proceden no obstante la devolución del documento al requirente(34)(1355) a la inscripción o anotación "provisional" del mismo. En estos supuestos, la subsanación del error u omisión en la anotación o inscripción provisional se produce de la misma manera que en la expresada en los casos analizados y resueltos en los apartados a), b), c) y d) precedentes.

IV. - Errores u omisiones contenidos en los asientos del registro:

f) Como señala el segundo párrafo del art. 35 de la ley 17801, la subsanación deberá practicarla el organismo teniendo a la vista el documento que originó su error u omisión. Puede operarse de oficio o bien solicitar la subsanación con el reingreso del documento con una "minuta de inscripción" con la que se solicite la subsanación (rubros 1 y 17).

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD O DETERMINACIÓN. ENGLOBALMIENTOS Y SUBDIVISIONES PARCELARIAS

13. - ¿Cómo se debe proceder en los casos corrientes de englobamientos o de subdivisiones parcelarias?

1. Tal como lo sostienen los hipotecaristas, la unidad registral es el inmueble - finca, que como las personas - en el registro - nace, vive y muere.

En nuestro régimen legal registral, también se parte de esa unidad registral. En efecto, en el Capítulo III de la ley 17801, en los arts. 10 a 13 se establece el régimen de la llamada "matriculación" y sus

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

procedimientos(35)(1356).

Vale decir que en la técnica del "folio real" que implanta nuestra ley de registros, de cada finca se lleva un historial separado. Es éste otro sello distintivo de nuestro nuevo régimen registral.

El nacimiento del inmueble - la unidad registral finca - se produce con la llamada "matriculación", que es una operación obligatoria como condición previa (art. 10).

¿Qué es la matriculación de un inmueble, según la ley?

Pues, sencillamente, como lo prevén dicho artículo y el 11, destinando a cada finca un "folio" especial con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo.

Adviértase especialmente que la ley dice simplemente "folio especial" no especificándose cómo debe ser el mismo. Vale decir, que deja a la parte reglamentaria y a la elección del organismo local, la tipicidad del folio que, por tanto, podría ser una hoja, un cuadernillo, un legajo, etcétera.

Y el art. 12 establece cómo se hará ese asiento de matriculación, que debe redactarse, fundamentalmente, sobre la base de breves notas que indicarán la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos (principio de especialidad o determinación). Además, el art. 12 prevé todo el proceso de la matriculación (paso previo inicial para dar nacimiento en el registro a la unidad registral - finca), refiriéndose en forma particular a la nomenclatura catastral, si la hubiere en la jurisdicción, como a las constancias de trascendencia real, al nombre del o los titulares del dominio, con sus datos personales - los que se requieran para las escrituras públicas - siguiendo también los imperativos del principio de especialidad y quedando aclarado, para el caso de las sociedades y demás personas jurídicas, que el folio consignará su nombre o razón social, clase y domicilio. Debe mencionar la proporción en el condominio, si lo hubiere así como en el monto de los gravámenes y, finalmente, el título de adquisición, con su clase, lugar y fecha del otorgamiento, con el nombre del funcionario autorizante y la vinculación que, en el momento de la matriculación, exista en el dominio inscripto con su antecedente inmediato.

Resumiendo este aspecto de la matriculación de cada inmueble - recaudo previo y fundamental para la implantación de esta técnica -, nos enfrentamos con el folio real, cuya configuración, conforme a la ley, es la reunión de los siguientes elementos o rubros:

1º) Característica de ordenamiento de cada folio, o sea su número de matriculación: número de matrícula.

2º) Nomenclatura catastral, cuando exista.

3º) Ubicación (en el caso de los inmuebles urbanos, designación de la calle y el número y las entrecalles o bien en las esquinas el nombre y número que corresponde a cada acceso por cada arteria).

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

4º) Medidas lineales y superficiales conforme a los planos, si los hubiere, identificándolos y las constancias de trascendencia real que resulten de los mismos.

5º) Antecedente dominial existente en el momento de la matriculación.

6º) Titularidades dominiales, consignando sus nombres y demás datos de individualización, ya se trate de personas de existencia visible o ideal y sociedades. La proporción en el condominio, si existiere, es de rigor. Y cómo surge esa titularidad, es decir, la especificación del documento que genera ese nacimiento de una matrícula registral, con mención del funcionario autorizante, clase de acto y fecha de presentación.

7º) El monto de los gravámenes, si los hubiere, con su proporción también, en el supuesto de la existencia de pluralidad de acreedores.

2. De la manera expuesta sucintamente, hemos visto el nacimiento de un inmueble a la vida registral.

Su vida posterior, está también prevista en la ley(36)(1357)cuando en el capítulo siguiente (IV) regla el sistema del tracto sucesivo, obligando a la registración en el folio y en los lugares correspondientes del mismo, de todas las posteriores transmisiones del dominio; de las hipotecas, otros derechos reales y demás limitaciones o restricciones al dominio; las cancelaciones o extinciones de los derechos reales y las constancias de las certificaciones, con la reserva de prioridad respectiva para los actos o negocios jurídicos en gestión.

3. La muerte o extinción de la unidad registral finca, se puede producir solamente por modificación de su configuración física.

La reducción de su área, genera por lo común dos nuevas fincas, porque de la primera existente queda una finca residual y con la quita formamos otra finca. Una finca nueva. Si las dimensiones de esta finca nueva, por las normas restrictivas administrativas no alcanzan a las mínimas exigidas (generalmente contenidas en los códigos de edificación) esa nueva unidad inmobiliaria no tiene nacimiento.

Un caso común en este aspecto resulta de las modificaciones de las líneas municipales de frente o de esquinas (formación de "ochavas"), ensanches de calles, etc., en lo urbano. En lo rural también puede acontecer con el trazado de rutas o caminos. Siendo de advertir en estos supuestos que la quita o parte restada a la unidad inmueble - finca no constituye una nueva finca sino que esas áreas se incorporan al dominio público, que no se matricula, porque, como dice el art. 10 de la ley 17801, quedan exceptuados de la matriculación "los inmuebles del dominio público".

Los casos o supuestos que estamos analizando, son los denominados de "subdivisión" o simplemente de "división" parcelaria.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Una finca se parte en dos o más, generándose tantas nuevas fincas como áreas mínimas sean permitidas por las normas administrativas de aplicación que puedan hacer ostensible el individualismo de "inmueble - finca", cuyas áreas mínimas están, asimismo, subordinadas también a frentes y fondos mínimos, en medidas lineales preestablecidas.

El englobamiento parcelario también denominado unión, anexión o unificación, es otra forma de extinción de inmuebles existentes. En efecto, si dos o más inmuebles matriculados se juntan y con sus medidas lineales perimetrales obtenemos una nueva figura poligonal, el inmueble - finca resultante, da nacimiento a un nuevo inmueble, al que hay que introducir en matrícula, matricularlo.

En el art. 13 de la ley se contemplan los dos supuestos a que nos hemos referidos, es decir, la subdivisión parcelaria y la anexión o englobamiento.

¿Cuál es la forma y cuál es la solución legal de esos supuestos?

En las dos situaciones, el o los inmuebles de origen, se extinguen, mueren, dando nacimiento a otros.

Es así que para la subdivisión o simplemente llamada división parcelaria, se deberán confeccionar tantas nuevas matrículas como partes resulten. Y en el folio primitivo - que se cancela - se dejará constancia de la desmembración operada. Quiere decir que en este caso, al nacer nuevos inmuebles - fincas, éstos tendrán como constancia de su encadenamiento, la matrícula antecedente, que registralmente no se destruye, sino que queda reservada como antecedente.

En el supuesto distinto e inverso que hemos examinado: la anexión o unificación o englobamiento parcelario, del nuevo y único inmueble - finca resultante, se debe hacer una nueva y única matrícula, poniéndose también en las primitivas - que se cancelan - la nota de correlación correspondiente. Y tampoco se destruyen, sino que se reservan también como antecedentes.

La ley agrega que, en estas dos situaciones, las nuevas matrículas resultantes deben vincularse con los planos de mensuras correspondientes.

Advertimos que en la Capital Federal y en la mayoría de las jurisdicciones provinciales, estos operativos de división o anexión parcelarios no pueden practicarse sin mediar, previamente, una mensura aprobada y registrada en las oficinas competentes catastrales.

4. En las leyes locales de la Capital Federal y de la provincia de Buenos Aires, la preceptiva es, prácticamente idéntica, en materia de división y anexión parcelaria(37)(1358).

5. ¿Cómo se deben encarar en los documentos constitutivos de derechos reales los supuestos de subdivisión o división parcelaria o de englobamientos o anexiones o unificaciones, en sus aspectos de aplicación del principio de especialidad o determinación?

Sencillamente, de la siguiente manera:

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

1º) No operar, en manera alguna, sin la aprobación y registración previa de la pertinente mensura.

2º) Describir en primer término, el inmueble o finca resultante del operativo catastral, dando, como es de rigor, su ubicación, nueva nomenclatura catastral, medidas lineales y superficiales, linderos y sus rumbos, etcétera, y su vinculación con el plano de mensura correspondiente y, luego, a título referencial, la descripción del o los inmuebles que generaron la nueva parcela existente.

3º) En nuevos títulos, solamente debe describirse la finca existente, que nació y se matriculó con el primer documento que, con implicancias reales, se presentó con posterioridad al hecho físico de la subdivisión o englobamiento parcelarios.