

## Escritura rectificatoria \*

### El caso

*El título antecedente de su escritura es una venta del año 2003. El objeto son varios lotes y las matrículas no aparecen en orden correlativo.*

*La consultante autoriza escritura de venta y, por error, pide el certificado de dominio por una matrícula que no corresponde al inmueble objeto de la venta. El certificado se solicita por el lote 11 y se expide por dicho lote, y no por el 6, que era el objeto de la venta. Dicha escritura describe y deslinda según título el lote 6, y la nomenclatura corresponde a ese lote. Cita matrícula errónea (lote 11). El Registro de la Propiedad inscribe la venta en la matrícula correspondiente al lote 11.*

### Consulta

*¿Cómo debe proceder? ¿Es una escritura de error en el objeto?*

### Dictamen

*No hay error en el objeto pues se adquiere lo que efectivamente se posee, y el título describe correctamente el lote, sólo que: 1) hay un error en la matrícula consignada; y 2) la escritura debe considerarse como realizada sin certificado, lo cual no produce la nulidad, sino sólo el incumplimiento de una obligación funcional del escribano, pasible de responsabilidad civil y disciplinaria.*

*Corresponde realizar una escritura rectificatoria donde comparecen el actual titular de dominio (comprador) y el anterior (ven-*

\* Publicado en *Revista Notarial* 951, mayo-agosto 2005, págs. 635 a 636.

*dedor), no siendo, a nuestro juicio, imprescindible la comparencia del último, dado que sólo se trata de un error al describir el inmueble, aunque sea un dato trascendente como es el número de matrícula, ya que, de todos modos es perfectamente posible individualizar el inmueble por medio de los restantes elementos que lo describen.*

*Corresponde solicitar certificado de dominio por la matrícula correcta, para obtener el beneficio de la anotación preventiva y de anotaciones personales. Se debe rogar al registro la rectificación.*

*Marcela H. Tranchini*