

NEUQUEN, 7 de Mayo de 2019.-

Disposición Técnico Registral 2/19.-

Rectificación, modificación y aclaración de asientos por errores materiales del documento.

VISTO:

Los artículos 34 y 35 de la Ley Nacional 17.801 referidos a rectificación de asientos y el artículo 42 de la Ley Provincial 2087;

Y CONSIDERANDO:

Que los artículos 35 de la ley 17801 y 42 de la ley 2087 preven el modo en que se efecturá la rectificación, aclaración o modificación de asientos ante la necesidad de subsanar errores u omisiones originados en documentos anteriormente inscriptos, ya sean notariales judiciales o administrativos. También cuando el error estuviere solamente en el asiento.

Que en los incisos a) y b) del referido artículo 42 la ley local distingue los requisitos según se trate de documentos notariales o judiciales y administrativos. Si se trata de un documento notarial requiere la presentación del documento inscripto rectificado y la constancia de que dicha rectificación concuerda con su escritura matriz. Si se trata de documento judicial o administrativo, exige la presentación del documento ya inscripto rectificado, salvado por autoridad competente y acompañado de orden rectificatoria.

Que el inc. c) contempla el supuesto en que el error estuviere sólo en el asiento y para subsanarlo bastará con la presentación del documento inscripto.

Que el artículo 294 del Código Civil y Comercial niega validez al instrumento público que tenga enmiendas, agregados, borraduras, entrelíneas y alteraciones en partes esenciales, sino están salvadas antes de las firmas. De forma concordante el artículo 305 en su inc. e) se refiere al espectro de salvedades que pueden hacerse en partes esenciales de una escritura pública y precisa que deben hacerse antes de la firma.

Que de lo expuesto se desprende que ninguna rectificación, modificación o aclaración puede afectuarse con la presentación del documento ya inscripto salvado, dado que siempre la subsanación cuya registración se pretenda versará sobre partes esenciales del acto. Si así no fuera tal acto no contaría con vocación registral y trascendencia real. Carecen de validez las correcciones de tal naturaleza que hubieren sido efectuadas con posterioridad a las firmas. Deberá otorgarse un nuevo documento para modificar declaraciones de las partes, subsanar o completar elementos sustantivos que contenga el acto jurídico antes formalizado.

Que actualmente la calificación de estos actos se guía por la Disposición Técnico Registral 3/88 dictada con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 2087 y en ella se establece en el artículo 1 inc. a) que la toma de razón de la rectificación se efectuará “con la presentación del documento rectificatorio **y el inscripto, con constancia de la rectificación operada**”.

Que responde a una buena práctica del escribano o del funcionario público, dejar nota vinculante en los documentos antecedentes inscriptos que por obligación legal - según art. 23 Ley 17.801- debe tener a la vista antes de autorizar un nuevo acto. En tales notas vinculantes se correlacionan los datos de instrumentación y fecha de otros documentos ya sea que transmitan, constituyan, modifiquen derechos reales sobre inmuebles, o los rectifiquen, complementen y/o aclararen. Pero no existe ni en la Ley Provincial 1033 -que rige la actividad notarial- ni en su Decreto Reglamentario 249/78 ningún precepto que determine la obligatoriedad del escribano de vincular mediante nota los testimonios relativos a un mismo inmueble. Tampoco existe en las normas procesales judiciales y administrativas.

No obstante lo cual, si existiera la obligación legal de hacerlo, excede la facultad del registrador exigir al escribano o funcionario que acompañe el título antecedente para verificar si ha insertado o no nota que de cuenta de la rectificación instrumentada cuya registración pretende.

Por ello en uso de las facultades que le asigna la ley:

LA DIRECTORA GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

RESUELVE:

1°.- La rectificación de objeto u otros errores materiales con trascendencia registral originada en el instrumento que motivó el asiento se efectuará con la presentación del documento rectificatorio y minuta rogatoria por cada inmueble.

2°.- La rectificación, modificación o aclaración deberá estar contenida en documento de la misma naturaleza que el que la originó, salvo que fuere dispuesta por resolución judicial.

3°.- Cuando el error estuviere sólo en el asiento será suficiente la exhibición del documento inscripto ante funcionario del Registro, quien certificará tal circunstancia y dispondrá el inmediato dictado de la Resolución Interna pertinente.

4°.- Derogar la Disposición Técnico Registral 3/88.

5°.- Regístrese, notifíquese, hágase saber al Colegio de Escribanos de la Provincia, a los Colegios de Abogados y Procuradores de la Provincia de Neuquén, publíquese en la página Web oficial del Organismo, remítase copia al Excmo. Tribunal Superior de Justicia y

cumplido, archívese.

Esc. María Laura Suárez
Directora General
Registro de la Propiedad Inmueble