XXIII Congreso Nacional de Derecho Registral

VII Foro Internacional de Derecho Registral

INSTITUTO DE DERECHO REGISTRAL

Mar del Plata, 21 al 24 de octubre de 2026

COMISIÓN N.º 2:

INCIDENCIA DEL CATASTRO TERRITORIAL EN LAS REGISTRACIONES INMOBILIARIAS. PROBLEMÁTICAS QUE SE SUSCITAN.

«El inmueble en la escritura: Error en su descripción y en el objeto transmitido»

Coordinadora:

Esc. María Martha Cúneo

Subcoordinador:

Esc. Martín Russo

Autor:

Esc. Maximiliano Nicolás Zanettini

(zanettinimaximiliano@gmail.com)

2026

TABLA DE CONTENIDOS

PONENCIAS **3**

INTRODUCCIÓN **4**

CAPÍTULO I - La individualización del inmueble y el principio de especialidad **5**

CAPÍTULO II - La descripción del inmueble en el título y en el Registro de la Propiedad **6**

2.1 Ubicación 6

2.2 Medidas 6

2.3 Superficie 7

2.4 Linderos 7

2.5 Nomenclatura catastral 7

2.6 Plano de mensura 8

CAPÍTULO III - La relación entre la descripción registral, el Catastro y el plano de mensura **8**

3.1 El Catastro 8

3.2 El Registro de la Propiedad Inmueble 8

3.3 La relación entre Catastro, Registro y título 9

CAPÍTULO IV - El error en la descripción del inmueble **9**

4.1 Supuesto planteado 9

4.2 Alternativa jurídica 10

CAPÍTULO V - El error en el objeto transmitido **12**

5.1 Consideraciones jurídicas 12

5.2 Posibles soluciones jurídicas 12

5.2.1 El Distracto 13

5.2.2 Permuta 14

5.3 Criterio para diferenciar ambos supuestos 14

CAPÍTULO VI - La calificación registral frente al error **15**

CONCLUSIÓN **16**

BIBLIOGRAFÍA **17**

PONENCIAS

1. La correcta individualización del inmueble, exigida por el principio registral de especialidad y por el artículo 305, inciso c), del Código Civil y Comercial, constituye un presupuesto de validez del tráfico inmobiliario y no una mera formalidad instrumental.

2. No todo error entre los datos consignados en la escritura y los que surgen del título, el Catastro o el Registro de la Propiedad Inmueble configura un error en el objeto del negocio jurídico. Cuando el inmueble permanece cierto y determinable a partir del análisis integral de sus elementos identificatorios, el error es meramente descriptivo y resulta susceptible de subsanación mediante escritura aclaratoria o rectificatoria y, cuando la legislación local lo autoriza, mediante simple nota marginal.

3. La procedencia de la nota marginal como medio subsanatorio debe limitarse a los supuestos en que el dato correcto surja de títulos, planos u otros documentos fehacientes citados expresamente en el cuerpo de la escritura, en tanto no se altere la individualización sustancial del bien ni la declaración de voluntad jurídica de las partes.

4. Existe un verdadero error en el objeto transmitido cuando, por efecto de la escritura y de la tradición, se transmite jurídicamente un inmueble distinto de aquel sobre el que recayó la voluntad negocial de las partes. En tal supuesto la escritura aclaratoria resulta insuficiente y corresponde recurrir al distracto o, eventualmente, a la permuta, según las circunstancias del caso y la verdadera voluntad de los otorgantes.

5. El distracto constituye la vía idónea para retrotraer la situación jurídica al estado anterior cuando media identidad objetiva y subjetiva con el negocio originario, mientras que la permuta solo resulta procedente cuando exista una genuina voluntad de intercambio entre las partes y no una mera intención de corregir el título.

INTRODUCCIÓN

Con la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, el 1 de agosto de 2015, se consolidó un marco normativo específico respecto del contenido de las escrituras públicas. En particular, el artículo 305 establece los requisitos que debe reunir este instrumento y dispone, en su inciso c), que la escritura debe contener:

> *«ARTICULO 305.- Contenido. La escritura debe contener: ...c) la naturaleza del acto y la individualización de los bienes que constituyen su objeto;...» (Código Civil y Comercial de la Nación, 2015).*

La adecuada individualización del inmueble constituye, entonces, un elemento esencial de la escritura pública, en tanto permite determinar con precisión el bien sobre el cual recae el acto jurídico y opera como presupuesto indispensable de la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario. Sin embargo, la práctica notarial y registral demuestra que esta exigencia no siempre se satisface sin dificultades: discrepancias entre el título y el plano, omisiones en la designación catastral, medidas o superficies mal transcriptas, son situaciones que se presentan con cierta frecuencia y que plantean un interrogante de particular relevancia jurídica:

> *¿Cuándo un defecto en la descripción del inmueble constituye un mero error documental susceptible de subsanación y cuándo, por el contrario, existe un verdadero error en el objeto transmitido que exige una solución jurídica diferente?*

La respuesta a esta interrogante requiere distinguir cuidadosamente entre el error que afecta únicamente la forma en que el inmueble fue descripto en la escritura y aquel que compromete la identidad del bien efectivamente querido y transmitido por las partes. De esta diferenciación dependerá la solución jurídica aplicable y, en particular, la procedencia de mecanismos tales como la escritura aclaratoria, el distracto, la permuta u otros instrumentos destinados a adecuar la realidad jurídica a la voluntad negocial.

CAPÍTULO I - La individualización del inmueble y el principio de especialidad

El sistema registral inmobiliario argentino se estructura sobre un conjunto de principios que, procuran conferir certeza y publicidad a los derechos reales sobre inmuebles. Entre ellos suelen mencionarse el de rogación, el de especialidad, el de tracto sucesivo, el de prioridad, el de legalidad, entre otros. Todos concurren a un mismo objetivo: que el Registro de la Propiedad Inmueble refleje, con la mayor fidelidad posible, la situación jurídica real de cada inmueble.

Ahora bien, de ese conjunto, la doctrina distingue, dentro del principio de especialidad, que el inmueble se encuentre suficientemente determinado o sea determinable, en tanto su individualización no depende de un único dato, sino del conjunto de elementos que permiten precisar el derecho sobre la cosa (Tranchini, 2009).

La Ley 17.801 es la ley nacional que establece el régimen de los Registros de la Propiedad Inmueble en Argentina y, entre otras cuestiones, regula qué documentos se inscriben, cómo se matriculan los inmuebles, cómo se realizan las inscripciones y qué efectos produce la registración, tendiendo a organizar la publicidad registral y a brindar seguridad jurídica respecto de los derechos que recaen sobre los inmuebles. En este marco, dicha ley establece en los artículos 10, 11 y 12 lo siguiente:

> *«Artículo 10. - Los inmuebles respecto de los cuales deban inscribirse..., serán previamente matriculados en el Registro correspondiente a su ubicación...»*
>
> *«Artículo 11. - La matriculación se efectuará destinando a cada inmueble un folio especial con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo.»*

«Artículo 12. - ... Se redactará sobre la base de breves notas que indicarán la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización. Además, cuando existan, se tomará razón de su nomenclatura catastral, se identificará el plano de mensura correspondiente y se hará mención de las constancias de trascendencia real que resulten...» (Ley N.º 17.801, 1968).

De estos artículos se desprende un sistema destinado a garantizar la correcta identificación e individualización de cada inmueble: cada bien debe ser matriculado, contar con folio propio y reunir todos los datos necesarios para determinarlo con precisión. Dicho esto, corresponde examinar, en el capítulo siguiente, cuáles son los elementos concretos a través de los cuales se materializa, en la práctica notarial y registral, la individualización del inmueble.

CAPÍTULO II - La descripción del inmueble en el título y en el Registro de la Propiedad

Se desprende de la Ley 17.801, específicamente de su artículo 12, que la correcta descripción de un inmueble constituye una condición fundamental para su adecuada individualización. Para ello deben considerarse distintos elementos que, en conjunto, permiten determinar con precisión cuál es el bien objeto del acto jurídico y diferenciarlo de cualquier otro. La descripción del inmueble no depende, pues, de un único dato, sino de la valoración conjunta de los que se examinan a continuación.

2.1 Ubicación

La ubicación permite establecer dónde se encuentra situado el inmueble. En los inmuebles urbanos comprende, entre otros datos, el partido, la localidad, la calle y el número; en los rurales, la identificación puede efectuarse mediante la referencia al partido, paraje, localidad o ubicación geográfica que corresponda. La determinación de la ubicación constituye el primer elemento para situar el inmueble dentro de un determinado territorio y distinguirlo de otros bienes, y suele ser, por su carácter primario, el dato cuya alteración con mayor facilidad genera dudas acerca de la identidad del bien.

2.2 Medidas

Las medidas permiten determinar las dimensiones del inmueble y constituyen otro de los elementos relevantes para su individualización. En los inmuebles urbanos suelen consignarse especialmente las medidas de frente y fondo, mientras que en otros casos pueden resultar necesarias distintas medidas lineales o, según las características del inmueble y del plano correspondiente, medidas angulares. Se trata de un dato que, por su

naturaleza técnica, habitualmente proviene del plano de mensura y no de una apreciación autónoma del notario o de las partes.

2.3 Superficie

La superficie expresa la extensión del inmueble y puede surgir del título, del plano de mensura o de otros antecedentes registrales y catastrales. En la práctica pueden presentarse diferencias entre la superficie consignada en el título y la que surge de un plano posterior o tratándose de unidades funcionales, entre la superficie cubierta consignada en el reglamento de copropiedad y administración y la que efectivamente resulta de la mensura. Estas diferencias no implican necesariamente que exista un error en el objeto transmitido, sino que deberán analizarse en función de los restantes elementos de individualización y de las circunstancias particulares del caso, cuestión sobre la que se volverá al examinar, en el Capítulo IV, los criterios de subsanación admitidos por la doctrina consultiva.

2.4 Linderos

Los linderos indican qué bienes o espacios limitan con el inmueble. Pueden estar constituidos por otros inmuebles, calles, parcelas, caminos, cursos de agua u otras referencias físicas o jurídicas que permitan establecer sus límites. La indicación de los linderos contribuye a precisar la ubicación y extensión del inmueble y permite relacionarlo con los bienes que lo rodean, operando además como un elemento de control cruzado frente a eventuales errores en las medidas o en la superficie consignadas.

2.5 Nomenclatura catastral

La nomenclatura catastral constituye un sistema de identificación utilizado por los organismos catastrales para individualizar cada parcela dentro de una determinada jurisdicción. Según corresponda, puede comprender datos tales como circunscripción, sección, chacra, quinta, manzana, parcela y subparcela, a los que se agrega, tratándose de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, la designación de la unidad funcional. Este elemento adquiere particular importancia porque permite vincular la descripción física del inmueble con su identificación catastral.

2.6 Plano de mensura

El plano de mensura puede consignarse el número y las características del plano correspondiente, permitiendo relacionar el inmueble con la parcela que surge de la mensura. El plano permite representar gráficamente la ubicación, dimensiones, límites y superficie del inmueble, proporcionando un elemento objetivo para resolver las discrepancias que puedan presentarse entre el título y los restantes antecedentes.

Todos estos elementos cumplen una función complementaria. Será necesario determinar si, pese a la existencia del error, el inmueble continúa siendo cierto y determinable, o si, por el contrario, la discrepancia genera una verdadera incertidumbre respecto del bien que las partes tuvieron la intención de transmitir. Esta distinción será fundamental para determinar, en los capítulos siguientes, cuándo estamos ante un simple error en la descripción del inmueble y cuándo existe un verdadero error en el objeto transmitido.

CAPÍTULO III - La relación entre la descripción registral, el Catastro y el plano de mensura

3.1 El Catastro

El Catastro cumple una función esencialmente vinculada con la identificación física y parcelaria de los inmuebles. A través de la información catastral se determina la ubicación de la parcela, su configuración, dimensiones, superficie, nomenclatura y demás características que permiten individualizarla dentro del territorio.

La función catastral y la registral responden, sin embargo, a finalidades diferentes. Mientras el Catastro se ocupa principalmente de la individualización física y territorial del inmueble, el Registro de la Propiedad Inmueble tiene por objeto la publicidad de las situaciones jurídicas que recaen sobre él. Esta distinción de funciones explica, en buena medida, por qué pueden presentarse desajustes entre ambos sistemas sin que ello suponga, necesariamente, una alteración de la identidad del bien.

3.2 El Registro de la Propiedad Inmueble

El Registro de la Propiedad Inmueble tiene como finalidad principal brindar publicidad a las situaciones jurídicas vinculadas con los inmuebles, permitiendo conocer quién es su titular y cuáles son los derechos, gravámenes o restricciones que se encuentran registrados.

3.3 La relación entre Catastro, Registro y título

Catastro, Registro de la Propiedad Inmueble y título cumplen, entonces, funciones diferentes, pero se encuentran relacionados por un elemento común: el inmueble. El Catastro permite identificarlo desde su dimensión física y parcelaria; el Registro de la Propiedad Inmueble, desde su dimensión jurídica; y el título documenta el acto jurídico mediante el cual se constituye, transmite, modifica o extingue un derecho sobre ese inmueble. Idealmente, debe existir correspondencia entre estas tres dimensiones: el inmueble que surge de la realidad física y catastral debe poder relacionarse con el descripto en el título y con aquel al que se refiere la registración.

Sin embargo, pueden presentarse situaciones en las que existan diferencias entre la descripción contenida en el título, los datos catastrales y la información registral. Si los distintos elementos de individualización permiten establecer de manera inequívoca cuál es el inmueble al que se refiere el acto, podrá tratarse de un error o defecto susceptible de ser subsanado. En cambio, si la discrepancia impide determinar cuál fue realmente el inmueble objeto del negocio jurídico, la cuestión deja de ser meramente descriptiva y puede configurar un verdadero error en el objeto, distinción que se desarrolla en los dos capítulos siguientes.

CAPÍTULO IV - El error en la descripción del inmueble

4.1 Supuesto planteado

Existe un error meramente descriptivo o documental cuando la voluntad de las partes se encuentra correctamente dirigida hacia un inmueble determinado, pero alguno de los datos consignados en el instrumento no refleja adecuadamente sus características o identificación. Puede ocurrir, por ejemplo, que en la escritura se transponga un número de la nomenclatura catastral, se omita la designación de la unidad funcional, se consigne

una medida o un lindero de manera inexacta, o que la superficie transcripta no coincida con la que surge del plano de mensura, mientras que de los restantes elementos del título, de los antecedentes y de la realidad del inmueble surge con claridad cuál fue el bien que las partes quisieron transmitir. En estos supuestos, el error se encuentra en la forma en que el inmueble fue descripto, pero no necesariamente en el inmueble que constituyó el objeto de la voluntad negocial.

4.2 Alternativa jurídica

Frente a un error limitado a la descripción del inmueble, una de las posibles vías de solución es el otorgamiento de una escritura aclaratoria o rectificatoria, siempre que la naturaleza del error y las circunstancias del caso permitan utilizar este mecanismo. Su finalidad consiste en aclarar, corregir o complementar la descripción contenida en la escritura anterior, procurando que exista correspondencia entre lo documentado y la realidad jurídica y física del inmueble. Su utilización, sin embargo, no puede convertirse en un medio para modificar sustancialmente el objeto del negocio jurídico: su procedencia dependerá de que pueda demostrarse que el inmueble al que se refiere la escritura original es, en realidad, el mismo que las partes tuvieron la intención de transmitir.

Para efectuar esa demostración no basta con comparar de manera aislada los datos consignados en la escritura con los que surgen del Registro de la Propiedad Inmueble o del Catastro. Es necesario realizar un análisis integral de los elementos de individualización disponibles, considerando, según el caso, el título, los antecedentes, la documentación catastral y registral, la posesión y demás circunstancias que permitan establecer la identidad del inmueble. De esta manera, puede ocurrir que un dato consignado erróneamente no genere una verdadera incertidumbre respecto del objeto del acto, en cuyo caso el error podrá ser considerado meramente documental. Por el contrario, si la discrepancia es de tal magnitud que existen dudas acerca de cuál fue el inmueble que las partes quisieron transmitir, ya no estaremos ante una simple deficiencia en la descripción, sino ante una cuestión que compromete directamente el objeto del negocio jurídico.

La doctrina y la práctica consultiva notarial han dedicado especial atención a esta problemática, particularmente en aquellos casos en los que existe una discordancia entre

la descripción del inmueble contenida en el título y la realidad que surge de los antecedentes catastrales, registrales o físicos. En este sentido, Falbo (2007) distingue con precisión entre la nulidad de la escritura como forma (que no admite subsanación alguna) y la simple observabilidad de circunstancias instrumentales ajenas al contenido negocial, las cuales pueden corregirse mediante escrituras posteriores complementarias, rectificatorias o aclaratorias, e incluso mediante nota marginal autorizada por el mismo notario, siempre que los datos corregidos se refieran a elementos determinativos o aclaratorios que surjan de títulos, planos u otros documentos fehacientes, y en tanto no se modifiquen partes sustanciales relacionadas con la individualización del bien ni se altere la declaración de voluntad jurídica de las partes.

Idéntico criterio ha sido sostenido reiteradamente por la doctrina consultiva del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires. Así, Lamber, R. (1998) admite la subsanación por nota marginal cuando el error de la escritura está referido al plano de mensura debidamente relacionado en el documento, en tanto las discrepancias entre el título y el plano no modifican la declaración de voluntad de las partes, quienes conocen y suscriben el acto en atención a su contenido. En igual sentido, Tranchini (2009) sostiene que la individualización del inmueble no surge solamente del número o de las letras de la designación del título o de un plano antecedente, sino del conjunto de datos que permiten precisar el derecho sobre la cosa, de modo que la omisión de la designación de una unidad funcional puede subsanarse mediante nota marginal cuando el resto de los elementos de cotejo (plano de mensura, certificado de dominio, título antecedente) no dejan dudas sobre la identidad del bien. Por su parte, Lamber, N. D. (2015) admite, teniendo en consideración lo establecido en el art. 148, ap. 6, inc. a, del Decreto Ley n.º 9020/78, una idéntica solución para la rectificación de la superficie consignada erróneamente en un reglamento de copropiedad y administración, cuando el dato correcto surge del plano de propiedad horizontal debidamente agregado al protocolo. Los tres casos comparten un mismo denominador: el error se subsana por referencia a un documento fehaciente ya relacionado en la escritura, y no por una nueva apreciación subjetiva del notario ni por la voluntad unilateral de las partes.

A su vez, Sarubo (1988), al comentar la Disposición Técnico Registral n.º 7/82 del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, señala que, cuando el error

material recae sobre el documento portante y la tradición se ha operado fehacientemente sobre el inmueble efectivamente transmitido, la escritura aclaratoria constituye un medio idóneo para subsanar el equívoco cometido en la designación del bien, sin que ello configure un nuevo hecho imponible a los efectos del impuesto de sellos, en tanto no existe una nueva transmisión del dominio sino una aclaración referida al objeto que ya se encuentra en poder del adquirente por efecto de la tradición.

Estos aportes doctrinarios y consultivos permiten abordar el problema desde una perspectiva notarial y registral, y en conjunto, buscan un criterio común: el error meramente descriptivo se subsana dentro del mismo negocio jurídico, sin necesidad de recomponer la voluntad de las partes ni de instrumentar un nuevo acto de transmisión. Distinto es, como se verá a continuación, el tratamiento que corresponde dar al error que compromete al objeto efectivamente transmitido.

CAPÍTULO V - El error en el objeto transmitido

5.1 Consideraciones jurídicas

La situación adquiere una complejidad distinta cuando el error no se limita a la descripción del inmueble en la escritura, sino que alcanza al objeto mismo del negocio jurídico. Un supuesto paradigmático se presenta cuando las partes tienen la intención de transmitir un determinado inmueble (inmueble A), pero por un error en su individualización la escritura identifica y transmite jurídicamente otro inmueble (inmueble B). En estos casos, la cuestión deja de ser meramente documental. Ya no se trata de corregir un dato incorrecto en la escritura, sino de determinar cuál fue el verdadero objeto sobre el que recayó la voluntad de las partes y qué efectos jurídicos produjo el acto celebrado, en tanto este último (título más tradición) pudo haber operado la transmisión de un derecho real sobre un bien distinto del querido.

5.2 Posibles soluciones jurídicas

Frente a un verdadero error en el objeto surge el interrogante acerca de si resulta suficiente otorgar una escritura aclaratoria o rectificatoria. La respuesta dependerá de las circunstancias concretas del caso. Si la escritura aclaratoria se limita a corregir un error

descriptivo y permite adecuar el instrumento a una voluntad negocial que siempre estuvo referida al mismo inmueble, su utilización puede resultar procedente, conforme a lo expuesto en el capítulo anterior.

Pero si el acto produjo jurídicamente la transmisión de un inmueble diferente de aquel que las partes pretendían transmitir, la cuestión presenta una mayor complejidad. En ese supuesto, una simple aclaración documental resulta insuficiente, porque no se estaría corrigiendo únicamente la descripción de un inmueble, sino procurando modificar el objeto que surge del negocio jurídico ya celebrado y perfeccionado con la tradición. Dentro de las posibles soluciones se encuentran, entonces, el distracto o, eventualmente, la permuta, siempre que esta última resulte jurídicamente adecuada y responda a la verdadera voluntad de las partes.

5.2.1 El Distracto

Una primera alternativa es el distracto, cuando las partes, de común acuerdo, pretenden dejar sin efecto el negocio jurídico celebrado y revertir sus efectos. Gattari (1992) lo define como aquel negocio jurídico en que las mismas partes que intervinieron en un contrato originario extinguen las obligaciones y retiran los derechos reales constituidos, invocando idénticos títulos, condiciones y modalidades, con el fin de retrotraer determinada situación jurídica al estado anterior, *«como si el contrato no se hubiese celebrado»*. El autor destaca que, para que el distracto sea viable, es indispensable la identidad objetiva y subjetiva con el contrato originario: las mismas partes, el mismo título y el mismo objeto.

En lo que respecta específicamente al error en el objeto transmitido, Gattari (1992) señala que, si se ha trasferido erróneamente una unidad distinta de la que efectivamente correspondía (por ejemplo, una unidad funcional por otra), el distracto resulta viable, criterio que el autor extrae de la ya derogada Disposición Técnico Registral n.º 4/69 del registro bonaerense, la cual exigía instrumentar, para estos supuestos, el retracto y el posterior tracto a favor de quien correspondiera según la voluntad de los intervinientes. No obstante, el mismo autor advierte que dicho procedimiento resulta *«largo y costoso»*, en tanto supone tres actos sucesivos (con sus respectivos pagos del impuesto de sellos) y genera el riesgo de que se impute el error entre las partes o al notario interviniente. Por

tal razón, la posterior Disposición Técnico Registral n.º 7/82 (comentada también por Sarubo en 1988) vino a simplificar la solución, admitiendo la escritura aclaratoria como medio idóneo para subsanar el equívoco cuando el error se limita a la denominación del objeto y existe boleto de compraventa, alguna intervención judicial o notarial y comprobación fehaciente de la posesión. De la comparación entre ambos criterios se concluye que: cuanto más acreditada esté la identidad de la posesión efectivamente ejercida, menor será la necesidad de acudir al distracto y mayor la posibilidad de resolver el supuesto por la vía, más económica, de la escritura aclaratoria.

5.2.2 Permuta

También puede analizarse la permuta como una eventual solución, especialmente cuando la situación creada determina que cada parte haya quedado vinculada jurídicamente con un inmueble diferente del que pretendía adquirir o transmitir y existe voluntad de intercambiar esos bienes para adecuar la situación a la realidad querida. Sin embargo, la permuta no debe considerarse una simple forma de *«corregir»* una escritura: se trata de un negocio jurídico con contenido propio, por lo que su utilización deberá responder a una verdadera voluntad de intercambio entre las partes y resultar compatible con las circunstancias jurídicas y registrales del caso, incluyendo, cuando corresponda, el tratamiento fiscal que le es propio y que la distingue del distracto.

5.3 Criterio para diferenciar ambos supuestos

A modo de síntesis, puede establecerse como criterio orientador que la cuestión no radica exclusivamente en determinar qué dato de la escritura es incorrecto, sino en establecer si ese error permite o impide identificar el inmueble que fue realmente querido por las partes. Cuando el inmueble permanece determinado y la voluntad negocial no ofrece dudas, el error podrá encontrarse circunscripto a su descripción documental y, según las circunstancias, ser susceptible de subsanación por vía de escritura aclaratoria, rectificatoria o nota marginal, conforme a lo desarrollado en el Capítulo IV.

Cuando, en cambio, el error impide determinar cuál fue el inmueble efectivamente objeto del negocio, la cuestión adquiere una naturaleza diferente, pues ya no se trata de corregir una descripción, sino de analizar un verdadero error en el objeto transmitido, que

exigirá recurrir al distracto o a la permuta, según el caso. En esta línea, la jurisprudencia bonaerense ha diferenciado el error in corpore (que compromete la identidad del objeto) del error in nomine o falsa demonstratio, que se limita a un defecto de denominación sin afectar la identidad del bien (Gattari, 1992); distinción que, en definitiva, no es sino la traducción jurisprudencial del mismo criterio sostenido en este trabajo.

CAPÍTULO VI - La calificación registral frente al error

Frente a la presentación de una escritura que contiene un error en la identificación del inmueble, el Registro de la Propiedad ejerce su función calificadora, examinando el documento presentado y confrontándolo con los antecedentes registrales correspondientes. Su finalidad es determinar si existe correspondencia entre el inmueble individualizado en el título y aquel que surge de los asientos registrales. El artículo 8 de la Ley 17.801 establece que el Registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, atendiendo a lo que resulte de ellos y de los asientos respectivos (Ley N.º 17.801, 1968). En consecuencia, ante una discrepancia en la descripción del inmueble, el registrador debe verificar su alcance y determinar si se trata de un defecto susceptible de subsanación dentro del mismo título o si, por el contrario, excede ese marco.

Si se trata de un error en la escritura, pero no en el inmueble realmente transmitido, el Registro observa el documento y exige su subsanación, pudiendo admitirse una escritura aclaratoria o rectificatoria o, cuando la ley local lo autoriza, una nota marginal que corrija la identificación del inmueble sin necesidad de un nuevo acto de transmisión.

Si, en cambio, el error afecta al inmueble efectivamente transmitido, el Registro no puede simplemente cambiar la parcela o la matrícula en la escritura mediante una aclaración, porque ello implicaría modificar el objeto del negocio jurídico ya perfeccionado. Deberá, en tal caso, observar la inscripción, y las partes tendrán que instrumentar la solución jurídica que corresponda (el distracto o, eventualmente, la permuta) antes de que el Registro pueda dar curso a la rogación. La función calificadora se erige, así, en la última instancia de control de la coherencia entre la realidad jurídica documentada y la que efectivamente ha de reflejarse en los asientos registrales.

CONCLUSIÓN

A modo de conclusión, el presente permite afirmar que la descripción precisa del bien resulta indispensable para otorgar certeza y seguridad jurídica tanto a las partes como a los terceros que confían en la publicidad registral.

De todo lo expuesto se extrae que frente a un defecto documental o descriptivo, es susceptible de subsanación mediante escritura aclaratoria o rectificatoria y, en los supuestos en que la legislación local lo admite, mediante una simple nota marginal.

Cuando, en cambio, el error provoca que jurídicamente se transmita un inmueble diferente del que las partes efectivamente quisieron transmitir, las posibles vías de subsanación (el distracto o, en determinados supuestos, la permuta) deberán analizarse a la luz de las circunstancias concretas de cada caso y de la verdadera voluntad de las partes, sin perder de vista que la escritura aclaratoria, por sí sola, resulta insuficiente para modificar el objeto del negocio.

En definitiva, la correcta individualización del inmueble se presenta como un presupuesto esencial para la seguridad jurídica y para la adecuada instrumentación y registración de los actos inmobiliarios. Corresponde al notario, en su función asesora y calificadora, y al registrador, en ejercicio de la calificación registral, el análisis cuidadoso de cada caso, a fin de evitar tanto soluciones excesivamente formalistas que compliquen innecesariamente supuestos de mera corrección documental, como soluciones simplificadoras que, bajo la apariencia de una aclaración, terminen alterando el objeto realmente transmitido. Solo ese análisis particularizado permitirá que la situación registral refleje, en cada caso, el negocio jurídico que las partes efectivamente quisieron celebrar.

BIBLIOGRAFÍA

Referencias bibliográficas

Falbo, M. N. (2007). Subsanación de documentos notariales que padecen patologías formales o sustanciales. *Revista del Notariado*, (891), 145-158.

Gattari, C. N. (1992). *Práctica notarial 7: Actos de subsanación, actos postescriturarios, renta vitalicia, distracto, los certificados registrales, la imparcialidad del notario* (con la colaboración de J. A. Gardey) (Reimp.). Ediciones Depalma. (Obra original publicada en 1989).

Lamber, N. D. (2015). Propiedad horizontal. Rectificación de superficie conforme al art. 148, ap. 6, inc. a, del Decreto Ley n.º 9020/78 [Respuesta a consulta n.º 7]. *Cuadernillo de Apuntes Notariales*, (130).

Lamber, R. (1998). Nota marginal. Alcance [Respuesta a consulta n.º 25]. *Cuadernillo de Apuntes Notariales*, (19).

Sarubo, O. E. (1988). Error en el objeto. Subsanación. Comentario a la disposición técnico registral n.º 7/82. *Revista Notarial*, 94(900), 1151-1154.

Tranchini, M. H. (2009). Anotación marginal. Su alcance frente a la omisión del número de unidad en la escritura de transmisión [Respuesta a consulta n.º 5]. *Cuadernillo de Apuntes Notariales*, (50).

Legislación citada

Código Civil y Comercial de la Nación [CCyC]. (2015). Ley N.º 26.994. Honorable Congreso de la Nación Argentina.

Decreto Ley N.º 9020/78. (1978). Ley Orgánica Notarial de la Provincia de Buenos Aires. Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires.

Ley N.º 17.801. (1968). Régimen del Registro de la Propiedad Inmueble. Honorable Congreso de la Nación Argentina.