



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA
DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1°, 3° y 4° CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

DICTAMEN NRO. 16/23

EXPEDIENTE 6275-B/93 CARAT. “DONACIÓN TERRENO UBICADO EN VILLA SAN CARLOS”. ENTRADA N° 2361377 DEL 07/03/2023.

Mendoza, 16 de junio de 2023

SRA DIRECTORA:

ARABELA GHERZI Asesora Letrada, se dirige a Ud. a los fines de elevar dictamen en las presentes actuaciones para su consideración.

ANTECEDENTES:

Se presenta ante este Registro Expediente N° 6275-B/93 caratulados “Donación terreno ubicado en Villa San Carlos” con Entrada 2361377 del 07/03/2023 y se solicita la inscripción de dos transferencias simultáneas sobre una Fracción de terreno. La primera del titular registral a favor de la Municipalidad de San Carlos, y la segunda, de ésta última a favor del Club Social y Deportivo El Fuerte.

En el Expediente de referencia obran las siguientes constancias:

- a fojas 01 oferta de donación del Sr. Sebastián Blanco y de los herederos de su Sra. esposa (fallecida), a favor de la Municipalidad de San Carlos;
- a fojas 02 copia de cesión de derechos y acciones del titular registral, Sr. Sebastián Blanco, a favor de la Municipalidad de San Carlos, sobre una superficie de terreno de 30.700m²;
- a fojas 23 plano de mensura;
- a fojas 26 Ordenanza Municipal N° 429/95 de aceptación de la donación ofrecida de dos fracciones de terreno denominadas A y B. La primera con una superficie de 7.877,71m² y la segunda de 21.815,01m², dando un total de 29.692,72m²;
- a fojas 25 Decreto Promulgatorio N° 385/95;



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA
DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1°, 3° y 4° CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

-a fojas 31 Ordenanza N° 572/98 que autoriza al Municipio a efectuar cesión de derechos sobre la Fracción A, a favor de A.S.C.A.D. (Asociación San Carlos Ayuda al Discapacitado) y de la Fracción B a favor de Club Atlético El Fuerte;

-a fojas 31 Decreto Promulgatorio N° 318/98;

-a fs. 55 escritura de donación de la Fracción A a favor de la Municipalidad de San Carlos y de ésta a A.S.C.A.D.;

-a fs. 72 constancia de cambio de denominación de Club Atlético El Fuerte a Club Social y Deportivo El Fuerte;

-a fs. 106 publicidad cartular donde consta Devolución con reserva de prioridad, respecto a la inscripción de la Fracción B a favor de la Municipalidad de San Carlos, rogada en oficio de fojas 105.

CONSTANCIAS REGISTRALES:

La Fracción B, forma parte del inmueble anotado a la 3° Inscripción y a la marginal de fs. 474 del Tomo 16 de San Carlos (hoy Matrícula SIRC 1600412131) y cuyo titular actual es el Sr. Sebastián Blanco.

Con Entrada 2249436 de fecha 19/05/2022 se solicitó la inscripción de la Fracción de referencia a favor de la Municipalidad de San Carlos de acuerdo a lo dispuesto en Ordenanza Municipal n° 572/98, ante lo cual se practicó Devolución con reserva de prioridad por 180 días. Los motivos de la calificación efectuada fueron los siguientes: acompañar oficio con número correcto de Ordenanza, indicar si pertenece al dominio público o privado del Municipio, adjuntar Certificado Catastral vigente y dar cumplimiento al principio de especialidad. Al momento del reingreso del Expediente en cuestión la inscripción se encontraba caduca.

CONSIDERACIONES:

El artículo 1542 del CCCN reza: “*Concepto. Hay donación cuando una parte se obliga a transferir gratuitamente una cosa a otra, y ésta lo acepta*”.

A partir de la Ley 26.994 queda zanjado el debate doctrinario acerca de la naturaleza jurídica de la donación, la cual es caracterizada como un contrato. Como tal, posee un efecto obligacional que consiste en la obligación de transferir la cosa donada.



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA
DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1º, 3º y 4º CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

La donación puede tener como objeto cosas muebles e inmuebles, y la diferencia entre ambas radica en la forma y la prueba del contrato.

La forma de los actos jurídicos, y por ende de los contratos, se rige por el principio receptado en el artículo 284 del CCCN por el cual, si la ley no designa una forma determinada para la exteriorización de la voluntad, o la formalidad es dispuesta por voluntad de las partes, existe libertad para que las mismas exterioricen su voluntad.

En este sentido, y aplicado al contrato de donación, el artículo 1552 del CCCN establece “*Forma. Deben ser hechas en escritura pública, bajo pena de nulidad, las donaciones de cosas inmuebles, las de cosas muebles registrables y las de prestaciones periódicas o vitalicias*”.

Expresa Lorenzetti que esta redacción resulta más clara que la del derogado artículo 1810 del Código Civil, y no deja lugar a dudas que es la escritura pública un requisito de forma solemne y absoluto. Así, se exige bajo pena de nulidad, en concordancia con el artículo 284 in fine del CCCN. (En Lorenzetti, Ricardo Luis (Director). 2015. “*Código Civil y Comercial de la Nación comentado*”. Santa Fe. Rubinzal Culzoni Editores. Tomo VII, Pág. 702)

Continúa explicando el autor citado que la exigencia de escritura pública importa entonces una “cualidad protectoria” de la solemnidad impuesta, ya que se ve afectado por un tiempo considerable o incluso indefinido un elemento importante del patrimonio del donante.

Por su parte, el artículo 1553 del CCN dispone: “*Donaciones al Estado. Las donaciones al Estado pueden ser acreditadas con las actuaciones administrativas.*”

De su lectura, surge en primer término que la expresión poco feliz “acreditarse” debe entenderse en el sentido de forma antes que de prueba, lo cual ya había merecido críticas de la doctrina (En Lorenzetti, Ricardo Luis (Director). 2015. “*Código Civil y Comercial de la Nación comentado*”. Santa Fe. Rubinzal Culzoni Editores. Tomo VII, Pág. 705).

En segundo término, tal como se había previsto en el último párrafo del artículo 1810 del Código Civil derogado, se admite la posibilidad de las actuaciones administrativas a efectos de la manifestación la voluntad de las partes. Es decir que, en los casos en los que el donatario sea el Estado, la exteriorización de la misma, tiene dos vías posibles: la escritura pública o la actuación administrativa.



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA
DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1º, 3º y 4º CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

El fundamento de esta doble vía radica en que, en la mayor parte de las ocasiones, “no se trata de verdaderas donaciones, pues no existe el imprescindible ánimo de liberalidad. La relación entre el donante y el Estado suele ser en estos casos muy peculiar, pues generalmente es el propio verificante quien se beneficia como consecuencia de otro acto del que la donación constituye un requisito más, impuesto por el Estado-donatario para la obtención de ese beneficio” (CLUSELLAS, Eduardo Gabriel.(Coordinador) 2015. “Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado, Anotado y Concordado”. Ed. Astrea. Tomo V, pág. 504).

En cuanto a la interpretación del concepto de Estado, cabe aclarar que debe hacerse en sentido amplio, es decir abarcativo de todas las personas de derecho público, y siempre que éste actúe en calidad de donatario, puesto que a la inversa sólo sería válida la donación de cosa inmueble otorgada escritura pública mediante.

Así las cosas, en el caso en análisis advertimos dos actos diferenciados. En primer lugar, la donación del titular registral, Sr. Eduardo Blanco, a la Municipalidad de San Carlos. De la misma, obra oferta de donación a fs. 01 y aceptación a fs. 26 mediante Ordenanza N° 429/95. En este caso, habiéndose verificado los extremos legales impuestos, sería dable proceder a su calificación registral y posterior inscripción.

En segundo lugar, el otro acto jurídico que se solicita, es la inscripción de la donación del inmueble donde el Estado –Municipio – es el donante y Club Social y Deportivo El Fuerte, el donatario. En este caso, la interpretación debe ser distinta.

En efecto, tal como se expresó en los párrafos precedentes, el donatario -Club El Fuerte- es una persona jurídica privada mientras que el Estado actúa ya no en calidad de sujeto beneficiado por la *liberalidad* sino que es quien la practica.

El artículo 1553 del CCCN establece en su redacción la contracción de la preposición “a” ante el artículo “el”. Esta preposición importa ser utilizada delante del sujeto que recibe la acción. Por lo que, gramaticalmente debe entenderse que la posibilidad de la adopción de la forma “por actuaciones administrativas” únicamente puede ser admitida cuando la donación es realizada desde un sujeto indeterminado (en este caso el titular registral de la Fracción B) hacia el Estado como donatario, y no viceversa.

En el caso a dictaminar, al considerar que es factible celebrar el contrato de donación del Sr. Eduardo Blanco a la Municipalidad de San Carlos, ésta última devendría en



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1º, 3º y 4º CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

titular registral del inmueble. Por lo que solamente cabría la escritura pública como forma *ad solemnitatem* a efectos de que, la donación del Municipio pudiese ser efectuada a favor del Club Social y Deportivo El Fuerte.

Por lo expuesto es que esta Asesoría considera que:

Respecto a la primera transferencia solicitada, debería procederse a calificar y registrar la donación de la Fracción B a favor de la Municipalidad de San Carlos como parte del dominio privado de la misma, en virtud del Expediente N° 6275/93 caratulado “Donación terreno ubicado en Villa San Carlos”.

En relación a la solicitud de transferencia de la Municipalidad de San Carlos a Club Social y Deportivo El Fuerte, proceder a devolver sin tomar razón de lo solicitado por los fundamentos expuestos.

Queda copia registrada del Dictamen N° 16 en el Tomo 2023 de Dictámenes de Asesoría Letrada.

Saludo a Ud. atte.