



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

DICTAMEN NRO. 17/23

**PIEZA ADMINISTRATIVA S 15/23 NOT. FERNANDA A. S. VIDELA P/
REPRODUCCIÓN DE ESC. 66, FS. 531/538 DEL 13/06/23. ENT. 2414433 DEL
05/07/2023.**

Mendoza, 14 de septiembre de 2023

SRA DIRECTORA:

SOLEDAD FERNANDEZ, 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 escritura N° 66 de fecha 13/06/2023 pasada ante la Escribana Fernanda Amalia Sara Videla (Adsc. 417), en la cual las partes y la Autorizante manifiestan que:

-En fecha 17/03/2023 se otorgaron las escrituras N° 25 y N° 26 de donación a título de anticipo de herencia. En las mismas, por un error involuntario, y no obstante estar presente en el acto, se omitió la impresión digital de la otorgante.

-Que en virtud de ello, por escritura N° 66 la Autorizante transcribe sendas escrituras a efectos de ratificar, reproducir y complementar los actos de referencia, ante la omisión de impresión digital y solicita su inscripción.

CONSTANCIAS REGISTRALES:

Que la escritura de donación por anticipo de herencia y cancelación de usufructo N° 25, fs. 233 de fecha 17/03/2023 pasada ante la Escribana Fernanda Amalia Sara Videla (Adsc. 417), resultó devuelta sin tomar razón de lo solicitado en virtud de lo dispuesto por el art. 305 inc. f del CCCN; quedando anotada la devolución a los As. D-1 de la Matrícula 500303496 y D-4 de la Matrícula 500303497.

Mientras que la escritura de donación por anticipo de herencia y cancelación de usufructo N° 26, fs. 237 de fecha 17/03/2023 pasada ante la Escribana Fernanda Amalia



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

Sara Videla (Adsc. 417), sí resultó inscripta a los Asientos A-3 y C-1 de la Matrícula 500300278, sin haber sido advertida la ausencia de la impresión digital.

CONSIDERACIONES

El art. 309 del CCCN establece que: *“Son nulas las escrituras que no tengan la designación del tiempo y lugar en que sean hechas, el nombre de los otorgantes, la firma del escribano y de las partes, la firma a ruego de ellas cuando no saben o no pueden escribir y la firma de los dos testigos del acto cuando su presencia sea requerida. La inobservancia de las otras formalidades no anula las escrituras, pero los escribanos o funcionarios públicos pueden ser sancionado”*.

Tal como bien lo expresa Ventura: “El incumplimiento de lo exigido en la norma del artículo 309, acarreará sin más la llamada nulidad instrumental, puesto que la exigencia no apunta a lo material o contenido del acto jurídico sino a su continente que es el instrumentos mismo”. (Ventura, Gabriel B. 2016. *“Forma y prueba de los actos jurídicos - Instrumentos públicos e instrumentos privados en el Código Civil y Comercial. Análisis exégetico de los arts. 284 a 319 CCCN”*. p. 180).

Continua diciendo el autor que: “las falencias, defectos o vicios enunciados en esta parte del Código, que alude a las formas, constituyen justamente por eso, falencias o vicios formales o instrumentales. Las normas que aquí estamos analizando apuntan a determinar nulidades del instrumento continente, que si bien arrastran también en sus vicios a los actos jurídicos en sí, ello ocurre como consecuencia de estar éstos contenidos en aquellos”. (Ventura, Gabriel B. 2016. *“Forma y prueba de los actos jurídicos - Instrumentos públicos e instrumentos privados en el Código Civil y Comercial. Análisis exégetico de los arts. 284 a 319 CCCN”*. p. 181).

La característica más saliente de las nulidades instrumentales es que siempre resultan absolutas “(...) siempre la nulidad será absoluta porque todo lo atañadero a la forma instrumental, particularmente del instrumento público, es materia de orden público” (Buteler Cáceres, José A. *“Manual de Derecho Civil”*, Ed. Abaco Bs. As 1979, pág 368) y conforme lo sentado hoy en el art. 386 del CCCN, todos los actos que contravienen el orden público, la moral



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

o las buenas costumbres, son de nulidad absoluta y no pueden sanearse ni confirmarse (art. 387 CCCN).

Por lo tanto, no quedan dudas que tanto la escritura, cuanto los actos jurídicos que contiene, resultan nulos de nulidad absoluta y manifiesta.

Que la escritura N° 66, aún cuando es rogada por la Notaria como acta de reproducción, ratificatoria y complementaria, en su contenido es una reproducción. Que ésta última “implica celebrar una nueva escritura pública (acto principal) que contenga un nuevo acto repitiendo aquel inválido” (Carlos Conrad en “*Reproducción de actos jurídicos*”, XXX Jornada Notarial Argentina, Ed. Colegio Notarial de Mendoza, 2012; pág. 247).

En consecuencia, al ser nula la escritura cuyo vicio radicaba en la falta de impresión digital, mal podría entenderse a la escritura de reproducción como un instrumento complementario del anterior puesto que, como accesoria correría la suerte de la principal, es decir, tornarse también nula. Sin perjuicio de ello, esta Asesoría entiende que la naturaleza jurídica de la escritura n° 66 es la de oficiar como escritura de reproducción.

Asimismo, el hecho de que tanto la escritura n° 25 como la N° 26 estén reproducidas en el mismo instrumento, es perfectamente plausible y no es óbice para que proceda su calificación.

Por su parte, la firma a ruego es un supuesto en el cual los otorgantes no supieren o no pudieren firmar. Para estos casos el artículo 305 inc. f del CCCN prevé que otra persona suscriba el acto en su nombre, que el notario deje constancia de los motivos del impedimento y que el otorgante estampe su impresión digital.

LOS ALCANCES DE LA CALIFICACION REGISTRAL:

El artículo 9 de la Ley 17801 establece que “*Si observare el documento, el Registro procederá de la siguiente manera; a- rechazará los documentos viciados de **nulidad absoluta y manifiesta**. b- si el defecto fuere subsanable, devolverá el documento al solicitante dentro de los treinta días de presentado para que lo rectifique . Sin perjuicio de ello lo inscribirá o anotará provisionalmente por el plazo de ciento ochenta días (...).*”



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

Se ha dicho al respecto que: “Es una obviedad que la nulidad debe ser manifiesta, pues si no lo fuera, el registrador nunca podría tomar conocimiento de ella, ya que, como hemos dicho, sólo cuenta en su labor con los documentos que los rogantes acercan al proceso inscriptorio. Téngase presente que los actos nulos de nulidad absoluta, cuando ésta no sea ostensible, son de imposible calificación, y en consecuencia, serán inscriptos” (Código Civil Comentado Kiper – Ormaechea Carolina, pág. 705).

Siguiendo dicha línea, y lo previsto por los arts. 9 y 18 de la ley 17801, en caso de nulidad absoluta y manifiesta, corresponderá el rechazo de la inscripción, en caso de vicios subsanables, es decir, cuando la nulidad es relativa pero también manifiesta, corresponderá la inscripción provisional, ya que es posible subsanar el motivo de la misma.

Se advierte que el Registrador dio un tratamiento disímil a ambas escrituras. En efecto, en la N° 25 advirtió la nulidad y por tanto procedió a su devolución. Mientras que en la escritura N° 26 el Registrador incurrió en un error al no advertir la falta de la impresión digital de quien solicitó la firma a ruego, circunstancia que sin embargo ameritaba la devolución lisa y llana. Por ello, la reproducción mediante escritura N° 66, deja sin efecto aquellas e implica la celebración de un nuevo acto.

REVOCACION DEL ACTO ADMINISTRATIVO VICIADO:

Nos encontramos entonces, en relación a la escritura N° 26, con un acto administrativo viciado de nulidad por las siguientes razones.

El acto adolece de una nulidad en su objeto ya que van en contra de una norma jurídica, en franca violación con el artículo 31 incisos a y b y 32 de la ley 9003.

El artículo 52 de la citada norma prevé la sanción, graduada de conformidad con la gravedad del vicio, cual es en este caso la nulidad del acto.

En este caso concreto, la Administración se encuentra facultada a revocar el acto por cuanto dicha revocación sería en beneficio del interesado.



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

El artículo 96 ley 9003 establece: “*El acto administrativo regular que crea, reconoce o declara un derecho subjetivo, no puede ser revocado de oficio en sede administrativa, una vez que ha sido notificado al interesado*”.

Por su parte el artículo 97 establece las excepciones al principio de estabilidad del acto, siendo uno de ellos cuando se trate de extinguir o alterar el acto en beneficio del interesado.

En este caso concreto, la circunstancia de que las partes en la escritura que hoy es objeto de tratamiento, hayan manifestado expresamente la existencia del error y hayan celebrado nuevamente el acto, hace inferir que la revocación sería en beneficio del interesado ya que la subsistencia del acto en el mundo jurídico impediría sin dudas la inscripción de la nueva escritura ocasionando un perjuicio al interesado y un claro obstáculo para futuras transferencias.

A ello debe agregarse la inseguridad jurídica que provoca la vigencia de un acto administrativo nulo de nulidad absoluta y manifiesta, reflejo de un acto jurídico que también lo es.

Por lo expuesto es que esta Asesoría considera que, salvo mejor criterio de Dirección, debería procederse a la revocación del acto administrativo obrante a los Asientos A-3 y C-1 de la Matrícula 500300278.

Una vez cumplido, debería procederse a calificar y registrar la escritura de reproducción N° 66, fs. 531 del 13/06/2023 pasada ante la Escribana Fernanda Amalia Sara Videla (Adsc. 417).

Queda copia registrada del Dictamen N° 17 en el Tomo de Dictámenes de Asesoría Letrada 2023.

Saludo a Ud. atte.

sf