



**PODER JUDICIAL MENDOZA**  
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

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

**RR 06/23. NOT. MAIA CHAMORRO P/ RECURSO DE REVOCATORIA,  
ESC. 27, FS. 71 DEL 15/05/2023 PASADA ANTE LA ESCRIB. MAIA  
CHAMORRO (ADSC. 65). MAT. 900342890, 900331391, 900597659,  
900221685. ENT. 2451694 DEL 18/09/2023.**

Mendoza, 11 de octubre de 2023

SRA.

DIRECTORA:

Soledad Fernandez, Asesora Letrada, se dirige a Ud. a los  
fines de remitir dictamen en las presentes actuaciones para su consideración.

**ANTECEDENTES:**

Con fecha 18 de septiembre de 2023 ingresa a este Registro Recurso de Revocatoria en contra de la resolución recaída en la escritura 27 presentada por la Escribana Maia Chamorro (Adsc. 65), con la finalidad que se revoque el acto que ordena la Inscripción Provisional del dominio fiduciario y la Inscripción Condicional de la limitación a la facultad de disponer y/o gravar, en los inmuebles anotados a las matrículas 900342890, 900331391, 900597659 y 900221685.

Solicita la recurrente que se tenga por interpuesto el recurso en tiempo y forma, y que se resuelva a su favor, ordenando la inscripción definitiva de los inmuebles y de las limitaciones que fueron inscriptas en forma condicional.

**PROCEDENCIA FORMAL:**

Que la escritura N° 27 fue ingresada para su inscripción el día 26 de junio de 2023 con Entrada N° 2409597.



**PODER JUDICIAL MENDOZA**  
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

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

En virtud de la misma, los Sres. Diego Martín Parra y Gastón Angel Parra adquirieron como fiduciarios del Fideicomiso Hildarrosa S.A. cuatro inmuebles por compraventa a la sociedad La Nueva S.A.

Como consecuencia de su calificación, se practicó: Inscripción Provisional del Dominio fiduciario anotado al As- A-2 de la Matrícula 900342890, A-4 de la Matrícula 900331391 y A-2 de la Matrícula 900221685 “por 180 días hasta tanto se dé cumplimiento al art. 1684 CCCN”; Inscripción Provisional del Dominio fiduciario anotado al As. As. A-1 de la Matrícula 900597659 “por 180 días hasta tanto se cumplimiento al art. 1684 CCCN y art. 66 ley 8236”; e Inscripción Condicional de la limitación a disponer y/o gravar, a los As. B-1 de las matrículas antes referidas.

El título fue publicado en lista el día 08/09/2023.

De conformidad con el art. 129 de la ley 8236: *El acto administrativo resultante de la calificación efectuada será notificado de manera ficta y en forma fidedigna a través de una lista diaria que se confeccionará y se dará a publicidad de acuerdo a los medios tecnológicos que disponga la Dirección. La notificación se tendrá por cumplida el día siguiente hábil a aquél en que se publicita en lista el acto.* “

Habiendo interpuesto el Recurso en fecha 18/09/2023, el mismo debe considerarse formalmente procedente.

**PROCEDENCIA SUSTANCIAL:**

En relación al fondo del asunto, y en lo que aquí interesa, manifiesta la Notaria que por escritura N° 27, fs. 71 pasada ante la recurrente, se celebró contrato de compraventa de los Sres. Parra a la sociedad La Nueva S.A. sobre cuatro inmuebles denominados Fracción Uno, Fracción Dos, Fracción Tres y Fracción Cuatro anotados a las matrículas 900342890, 900331391, 900188206 y 900221685 respectivamente.



## **PODER JUDICIAL MENDOZA** **SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

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

Que los adquirentes concurren en su carácter de fiduciarios del fideicomiso Hildarrosa S.A.

Que de dicho instrumento surge que el fideicomiso, constituido por escritura pública y sobre el que se otorgó una adenda posteriormente por instrumento privado, contiene una limitación para disponer y gravar inmuebles al fiduciario supeditada a la autorización de los fiduciantes y beneficiarios.

Que en el marco de esta estructura negocial es que los fiduciarios adquirieron los inmuebles.

Que describe los fundamentos de los que adolecería el acto, los que serán analizados más adelante y solicita se haga lugar formal y sustancialmente al recurso planteado, procediéndose a la inscripción normal del dominio fiduciario y la limitación a la facultad de disponer y /o gravar en cada uno de los inmuebles descriptos.

### **ANÁLISIS DE LOS VICIOS APUNTADOS.**

#### **1- Vicio formal: Motivación de la inscripción provisional**

En primer lugar, la recurrente manifiesta que de conformidad a lo dispuesto por los artículos 9 de la Ley 17.801 y 127 de la ley 8236, y “a efectos de lograr una comprensión cabal en derecho y cumplir los requisitos propios de una resolución que contiene un juicio de valor”, el acto administrativo que viene a recurrir adolece del vicio de falta de motivación.

En efecto, el art. 127 de la ley 8236 reza en su parte pertinente: “*Las inscripciones provisionales a que se refiere el artículo 33 de la Ley 17.801 y sus modificatorias, se practicarán mediante breves notas que se colocarán en el asiento registral y en el documento presentado expresando claramente el o los motivos de la observación. (...)*”.

La motivación es un elemento esencia del acto administrativo, y se define como “la exteriorización en el acto de la existencia de la causa y la finalidad”



**PODER JUDICIAL MENDOZA**  
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

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

(COMADIRA, J. R. (2003). “*El acto administrativo en la ley nacional de procedimientos administrativos*”. La Ley. Buenos Aires. P. 43). En virtud de este elemento, la Administración debe explicar, el por qué y el para qué emite el acto.

Entre las razones que asisten al requisito de motivación, Comadira destaca tres: que la Administración dé cuenta de sus decisiones de acuerdo a un régimen republicano de gobierno; que las decisiones puedan ser ulteriormente examinadas en sede judicial y que el administrado pueda ejercer su derecho de defensa. (COMADIRA, J. R. (2003). “*El acto administrativo en la ley nacional de procedimientos administrativos*”. La Ley. Buenos Aires. P. 45).

La ausencia de este elemento genera la nulidad del acto. Esto es así porque la expresión de las razones que fundamentan un acto administrativo, resguarda garantías tuteladas constitucionalmente (COMADIRA, J. R. (2003). “*El acto administrativo en la ley nacional de procedimientos administrativos*”. La Ley. Buenos Aires. P. 122).

En este sentido, le asiste razón a la recurrente puesto que el acto en tanto que, y a pesar de mencionar la norma en la cual se apoya, no indica mediante notas el motivo concreto, acarreado sin más la nulidad del mismo.

Así, se torna necesario calificar nuevamente el título en cuestión.

## **2- Vicios en la calificación del artículo 1684 CCCN**

La Inscripción Provisional de los inmuebles, como ya se dijo, fue parcialmente motivada hasta tanto diese cumplimiento con lo dispuesto por el art. 1684 CCCN, por lo que cabe en este apartado fundamentar esta decisión.

El artículo en cuestión dispone: “*Registración. Bienes incorporados. Si se trata de bienes registrables, los registros correspondientes deben tomar razón de la calidad fiduciaria de la propiedad a nombre del fiduciario. Excepto estipulación en contrario del contrato, el fiduciario adquiere la propiedad fiduciaria de los frutos y productos de los bienes fideicomitados y de los bienes que adquiera con esos frutos y productos o por subrogación real respecto de todos esos bienes,*



**PODER JUDICIAL MENDOZA**  
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

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

*debiéndose dejar constancia de ello en el título para la adquisición y en los registros pertinentes*”.

El fideicomiso, como contrato consensual, permite que el objeto del mismo pueda estar determinado al momento de su celebración o determinarse posteriormente. Sin embargo, para la transmisión de la propiedad fiduciaria las cosas deben estar determinadas según las reglas del derecho real de dominio. (CLUSELLAS, E. G. (2015). “Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado, Anotado y Concordado”. Ed. Astrea, Tomo 6, p. 28).

De esta manera, la incorporación de bienes al fideicomiso puede darse como aporte del fiduciante, por las cosas que se adquieren con los frutos y productos de los bienes fideicomitados, por subrogación real (art. 1684 CCCN) o por determinación del modo en que otros bienes pueden ser incorporados al fideicomiso (art. 1667 inc. b CCCN).

En particular, la posibilidad de subrogación real se da cuando el fiduciario enajena un bien fideicomitado e ingresa al patrimonio el precio, por lo que con ese dinero es dable que el fiduciario adquiera otros bienes y por principio general sobre estos también se adquirirá el dominio fiduciario.

Esto así, ya que de acuerdo a la redacción actual del art. 1684 CCCN, “(...) *Excepto estipulación en contrario del contrato, el fiduciario adquiere la propiedad fiduciaria de los frutos y productos de los bienes fideicomitados (...)*”, el principio general solamente podría verse alterado, si hay una disposición contractual en contrario. Es decir, que estableciese que lo producido por esos frutos y productos o por subrogación de otros bienes, no se incorpore al patrimonio del fiduciario del fideicomiso, sino al patrimonio de otro sujeto.

Por otra parte, todas las transferencias de dominio fiduciario tienen como título causa el *pactum fiduciae*. Claudio Kiper sostiene que “los dos aspectos del negocio fiduciario – el real y el obligacional- no son manifestaciones de pactos completamente distintos, sino que se entrelazan y funden en un mismo acuerdo, y forman en conjunto una verdadera causa contractual” (KIPER, C. M.;



**PODER JUDICIAL MENDOZA**  
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

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

LISOPRAWASKI, S. (2012). “*Tratado de fideicomiso*”. Ed. Abeledo Perrot. 3° Ed., Buenos Aires. Tomo I, p. 171).

Continúa diciendo el autor, en análisis de la ley 24.241, que la legislación opta por la “(...) inscripción obligatoria, y no sólo facultativa, al disponer el art. 13 que los registros correspondientes deberán tomar razón de la transferencia fiduciaria de la propiedad” (KIPER, C. M.; LISOPRAWASKI, S. (2012). “*Tratado de fideicomiso*”. Ed. Abeledo Perrot. 3° Ed., Buenos Aires. Tomo I, p. 173).

En relación al título objeto del presente recurso, la recurrente manifiesta que la calificación, aunque defectuosa, parte del supuesto que los bienes son adquiridos por subrogación real o por frutos de los bienes fideicomitados, cosa que no fue expresada en el mismo por ella. A la vez que advierte que la calificación estaría encuadrada en una excepción a la norma, como considera que es el art. 1684 CCCN) y no en el art. 162 de la Ley 8236.

Por otra parte, en el escrito recursivo sostiene que la declaración respecto a la licitud de los fondos con que los fiduciarios adquieren, efectuada conforme requerimiento de la U.I.F., no puede dar lugar a dudas que se trata de fondos propios de los fiduciantes, máxime cuando de la adenda del contrato surge que el aporte dinerario de uno de los fiduciantes fue con la finalidad específica de adquirir los inmuebles en cuestión.

Lo cierto es que, si bien le asiste razón en cuanto que la norma del CCCN, de acuerdo al alcance fijado por el art. 162 de la ley 8236, establece otra forma de incorporar bienes al fideicomiso, distinta del aporte en el contrato originario, el título debe bastarse a sí mismo.

Que el documento inscribible deba bastarse a sí mismo, no pudiendo el registrador complementar la calificación con documentos extraños a la escritura, surge del art. 3 de la ley 17801 que prevé el principio de autenticidad.

Tal como lo expresa Ormaechea: “*la idea que transmite el artículo gira en torno a la integridad del contenido y su autosuficiencia, en cuanto deben constar en él todos los elementos necesarios para la validez del acto documentado y*



**PODER JUDICIAL MENDOZA**  
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

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

*los elementos y requisitos de fondo que manda la ley. Si en el documento no constan alguno o algunos de los elementos del negocio causa de la transferencia o constitución del derecho, nada obsta que a los fines de la registración sea complementado por otro que venga a subsanar el defecto” (ORMAECHEA, C. (2005) “Ley 17801 comentada – Código Civil Comentado”. Ed. Rubinzal Culzoni Editores, Santa Fe. P. 650).*

Por otra parte el art. 1684 CCCN, cuya fuente inmediata es el art. 13 de la Ley 24.241, reza que corresponde inscribir la calidad fiduciaria de la propiedad a nombre del fiduciario, a la vez que la Notaria en el recurso aclara que los fiduciarios sí estaban legitimados para la compra de los inmuebles.

Vale decir que así fue calificado por el Registro, ya que de los asientos practicados se desprende que el dominio fue anotado en cabeza de los Sres. Diego Martín Parra y Gastón Ángel Parra, como Dominio fiduciario, por lo que no es específicamente esa parte del artículo la que el registrador ha querido que la Notaria merite.

En cuanto al alcance de la función calificador del Registro, la cual objeta la Notaria, es dable sostener que una de las consecuencias propias de la publicidad registral no es ni más ni menos que propender a la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario y, brindar a los terceros, esa seguridad jurídica al hacer públicos los límites del fideicomiso (HERRERA, M.; CAMELO, G.; PICASSO, S. (directores) (2015) “Código Civil y Comercial de la Nación Comentado”. Ed. Infojus. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. 1º Ed. Tomo IV. P. 384).

Puntualmente el art. 1683 CCCN refuerza esta idea, al establecer que *“El carácter fiduciario de la propiedad tiene efectos frente a terceros desde el momento en que se cumplen los requisitos exigidos de acuerdo con la naturaleza de los bienes respectivos”*.

La exigencia de la constancia en el título de los recursos utilizados por el fiduciario para adquirir los bienes en cuestión, que no es ni más ni menos que el motivo de la inscripción provisional del dominio fiduciario que alegó el



**PODER JUDICIAL MENDOZA**  
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

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

registrador, debe quedar plasmado en el título y ser calificado por el Registro por cuanto hace a la seguridad jurídica y a la protección de los terceros.

Es decir, el Registro debe tomar razón y publicitar la calidad fiduciaria de la propiedad y del origen de los fondos con los que el fiduciario adquiere e incorpora bienes registrables al patrimonio fideicomitado, porque la norma así lo requiere expresamente en el art. 1684 CCCN.

**3- Calificación del art. 66 Ley 8236:**

Respecto al inmueble denominado Fracción 3, anotado a la Matrícula 900597659, y desglosado como resto de la Matrícula 90018206, el Registrador agrega otro motivo de Inscripción provisional del Dominio: dar cumplimiento a lo dispuesto por el art. 66 de la ley 8236.

El mismo dispone: *“Estando determinada la ubicación de la servidumbre en el título, si se dividiera el predio sirviente, deberán determinarse las partes que quedan afectadas y especificar la superficie, límites y medidas perimetrales de la franja sirviente en cada una de las fracciones; o consignar que determinada fracción, no está afectada por la servidumbre preexistente. Si se dividiera el predio dominante, se trasladará la inscripción de la servidumbre como preexistente, si no se ha cancelado total o parcialmente”.*

Es cierto, como apunta el recurrente, que el acto no se encontró motivado sino sólo a través de la enunciación de la norma, razón más que suficiente para ameritar su revocación. La falta de motivación como vicio del acto administrativo ya fue abordada y por tanto remito a los fundamentos que ya fueron expuestos en el acápite 1.

Del título se desprende que la Escribana, al intentar dar cumplimiento a la norma, sostuvo que la las servidumbres de tránsito que afectaba la Fracción 3 estaba extinguida por su falta de ejercicio desde hacía más de diez años y que no brinda ninguna utilidad al inmueble. En el recurso, por su parte, menciona que por escritura inmediata anterior la N° 26 se otorgó renuncia a los predios dominantes de





**PODER JUDICIAL MENDOZA**  
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

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

la servidumbre como predio sirviente que afecta a la Fracción 3 y que la misma no está afectada por la servidumbre de tránsito ni de provisión de aguas.

En este punto sucede lo mismo, es dable advertir dos cuestiones. En primer lugar que si bien el no uso es una de las causales de extinción del derecho real de servidumbre, de acuerdo a lo dispuesto por el art. 2182 inc. b CCCN, para que su inscripción sea cancelada registralmente, la misma debe ser hecha por instrumento idóneo, con comparecencia de las partes interesadas y rogada su inscripción al Registro.

Un hecho fáctico, del cual esta institución no puede tomar conocimiento más que por lo expresado por la Notaria, no es suficiente para proceder a la cancelación de la inscripción, máxime cuando debe ser determinado judicialmente. Por tanto, esa Servidumbre de tránsito se encuentra registralmente vigente.

La otra cuestión, está relacionada con lo expuesto precedentemente en relación a la calificación del art. 1684 CCCN, esto es: que el título debe bastarse a sí mismo y en este caso, tampoco lo está. En efecto, en el título la Notaria no especificó que la servidumbre no afecta el inmueble como fundo sirviente, sino que alegó una causal de extinción de la misma. Y sólo en el texto del recurso interpuesto aclaró que el inmueble no se encontraba afectado. Es decir, la escritura nuevamente no se bastó a sí misma y no cumplió con el principio de autenticidad.

Por lo expuesto, y salvo mejor criterio de la Dirección, es que esta Asesoría considera que debe hacerse lugar parcialmente al recurso planteado.

En consecuencia, debe revocarse el acto impugnado inscripto a los Asientos As- A-2 de la Matrícula 900342890, A-4 de la Matrícula 900331391, A-1 de la Matrícula 900597659 y A-2 de la Matrícula 900221685; y procederse en su lugar, a la Inscripción Provisional del Dominio fiduciario en virtud del art. 9 de la ley 17.801 por 180 días, hasta tanto la autorizante merite el origen de los fondos con los que los fiduciarios adquieren los bienes según lo dispuesto por el art. 1684 CCCN segundo párrafo.



**PODER JUDICIAL MENDOZA**  
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

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

Procederse a la Inscripción condicional de la limitación a la facultad de disponer y/o gravar, por estar provisional el dominio fiduciario, a los As. B-1 de la Matrícula 900342890, B-1 de la Matrícula 900331391, B-1 de la Matrícula 900597659 y B-1 de la Matrícula 900221685.

En el dominio fiduciario anotado al As. A-1 de la Matrícula 900597659 agregar como motivo de Inscripción Provisional, que de acuerdo a lo establecido por el art. 66 de la ley 8236 determine si le afecta o no la Servidumbre preexistente, y en su caso especifique la superficie, límites y medidas perimetrales de la franja sirviente en cada una de las fracciones.

Queda copia registrada como dictamen 20 del Tomo de Dictámenes de Asesoría Letrada 2023.

Saludo a Ud. atte.