



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

**DICTAMEN N° 24 / 23**

**PIEZA ADMINISTRATIVA “S/18/22” - “Esc. Noemí Roco de Vega, Reg. 812 s/  
Revocación acto administrativo - Ent. 2346875 del 02/01/2023”**

Mendoza, 1 de Noviembre del 2023

**SRA DIRECTORA:**

SERGIO MEDINA LUFFI, Asesor Letrado, se dirige a Ud. a los fines de elevar dictamen en las presentes actuaciones para su consideración.

**ANTECEDENTES**

Con fecha 09/10/2023, se presentan los Sres. Juan José MUÑOZ, María Delia CARPINTERO, Paola Fernanda MUÑOZ, Claudia Gabriela MUÑOS y María José MUÑOS y solicitan se “Revoque” el acto administrativo que dio origen a los asientos A-6, B-4 y C-3 de la Matrícula 64347/1 de Folio Real.

Manifiestan que los cónyuges Juan José Muñoz y María Delia Carpintero otorgaron una escritura de Donación a favor de sus hijos Paola Fernanda, Claudia Gabriela y María José MUÑOZ, reservándose el Usufructo Vitalicio y Gratuito; de lo que se tomo razón en los asientos A-6 y B-4. Asimismo, se solicitaba la Desafectación de Bien de Familia, de lo que se anotó al asiento C-3 de la matrícula 64347/1.

Asimismo expresan que en dicha escritura, por un error involuntario, se omitió la firma de uno de los comparecientes, Sr. Marcelo Daniel Muñoz, quien comparece en nombre y representación de Claudia Gabriela Muñoz; causando dicha omisión la nulidad absoluta y manifiesta de dicho instrumento público -arts. 290 inc. b y 309 del C.C.C.N-.

En consecuencia, debido a que no es válido el acto que dio origen a dicha anotación registral en los asientos respectivos, solicitan los interesados se revoque la citada inscripción a todos los efectos legales.



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

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

**CALIFICACION REGISTRAL**

Mucho, se ha escrito en relación al tema, no obstante la mayoría de la doctrina y la jurisprudencia son contestes en que el alcance de la calificación no se limita literalmente a lo expresado en los arts. 7 y 8 de la ley 17801.

En los fundamentos del Proyecto de ley nacional de registros de la propiedad inmueble, se sostuvo que: *“Los arts. 7 y 8 consagran el principio de legalidad que es de la esencia de toda organización registral. Consiste en la atribución que tiene el registrador de examinar el documento cuya inscripción o anotación se solicita a los efectos de verificar si reúne los presupuestos legales necesarios para poder ingresar al registro”*.

Dicho principio de legalidad se hace efectivo en la práctica a través del principio de calificación registral mediante el cual tiende a evitarse que ingresen al Registro documentos nulos o insuficientes que no justifiquen y permitan conferirles los especiales efectos publicitarios, teniendo en vista el principio fundamental de seguridad jurídica.

Se ha dicho al respecto que: *“El registrador debe examinar distintos aspectos de los documentos, pero no lo hace para viabilizar el acto- eso lo hizo el notario-, ni para declarar su validez o invalidez, función que corresponde a los jueces, sino para determinar si el acto que contienen esos documentos es o no admisible en el sistema registral de conformidad a las exigencias consagradas por la ley. El registrador no declara la nulidad del acto, nunca va a decir que el acto es inválido”* (dado que ni siquiera el Juez puede declarar de oficio las nulidades relativas). (XI Jornada Notarial Iberoamericana: Tema III: El notario y los registros. Registros inmobiliarios, mercantiles, de anotaciones personales y otros). La Función calificadora del notario en la elaboración documental.

Los actos pueden adolecer de nulidad absoluta o relativa. Los de nulidad absoluta lo son por cuando afectan el interés público, mientras que los de nulidad relativa solo afectan un interés privado o particular. Asimismo, los actos viciados de nulidad absoluta o relativa, lo pueden ser en forma manifiesta o no.

El art. 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*



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

de presentado para que lo rectifique. Sin perjuicio de ello lo inscribirá o anotará provisionalmente por el plazo de ciento ochenta días...”

Podemos decir que los actos solo serán observables en la medida en que sean nulos y que dicha nulidad sea ostensible y manifiesta.

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 incriptos”* (C. Civil Comentado Kiper – Ormaechea Carolina pág. 705).

Por su parte, el registrador solo puede atenerse a los que resulte de los documentos cuya inscripción se solicite y a las constancias registrales, en base a dichos antecedentes podrá determinar si el acto es nulo y en su caso si la nulidad es absoluta o relativa. En el primer caso, si se afecta el orden público y en el segundo si está solo impuesta en interés particular.

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.

A pesar de los principios legales y como podrá advertirse, el Registrador incurrió en un error al no advertir la falta de la firma de uno de los comparecientes al acto, circunstancia que amerita la devolución lisa y llana de la escritura por tratarse de una nulidad absoluta y manifiesta (art. 309 C.C.C.N.).

### **ANALISIS DEL CASO**

Del testimonio de la escritura que fuera acompañado por los presentantes y que fuere objeto de registración a los asientos A-6, B-4 y C-3 de la Mat. SIRC 100064347, surge claramente que la misma carecía de uno de los requisitos esenciales para su validez, cual es la firma de uno de los comparecientes; lo cual, reiteramos, no fue advertido por el Registrador al momento de tomar razón de dicho instrumento.



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

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

Que del art. 309 del C.C.C.N. surge: *“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 otras formalidades no anula las escrituras, pero los escribanos o funcionarios públicos pueden ser sancionados”*.

Tal como bien lo expresa Ventura: *“El incumplimiento de lo exigido en la norma del art. 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 instrumento mismo”*.

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”*.

La característica más saliente de las nulidades instrumentales es que siempre resultan absolutas *“... siempre la nulidad será absoluta porque todo lo atañedero 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 o las buenas costumbres, son de nulidad absoluta y no pueden sanearse ni confirmarse”* (art. 387 CCCN). (Ventura, Gabriel. Forma y prueba de los actos jurídicos - Instrumentos públicos e instrumentos privados en el Código Civil y Comercial)

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

Si entendemos que los actos administrativos realizados por el registro son nulos como consecuencia de la nulidad acarreada por los títulos, deviene en consecuencia que los asientos practicados quedan sin efecto y en el caso concreto se retrotraen al estado en que se encontraban al momento en que se tomó razón de dichos títulos nulos.

Por ello, no caben dudas, si el título portante de una mutación jurídico real resultó nulo de conformidad al art. 309 del C.C.C.N., como consecuencia de ello, resultan nulos todos los actos



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

posteriores a él; motivo por el cual debe imponerse su publicidad a los efectos que correspondiera.

Es importante destacar que la inscripción de un título ineficaz por ser nulo, origina una inexactitud registral, implicando con ello una discordancia entre la realidad registral y la extraregistral que requiere ser atendida.

Así lo plantearon las partes, solicitan se revoque el acto administrativo devenido en nulo y se tome debida razón de lo solicitado.

Bien, habiendo determinado el carácter del acto, dentro de la faz administrativa, nos encontramos con un “acto administrativo” viciado de nulidad por cuanto el acto primigenio adolece de nulidad en su objeto contrariando así una norma jurídica (art. 31 inc. a y b y art. 32 Ley 9003). El art. 52 prevé la sanción, graduada de conformidad con la gravedad del vicio, cual es en este caso la nulidad del acto.

Frente al caso planteado, la Administración está facultada a revocar el acto por cuanto dicha revocación sería en beneficio del interesado.

Pero el art. 96 de la Ley 9003 regula la estabilidad de los actos administrativos; así expresa: “*El acto administrativo regular que crea, reconoce o declara un derecho subjetivo, no puede ser revocado en sede administrativa una vez que ha sido notificado al interesado*”.

Por su parte el art. 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 (Art. 97 inc. a Ley 9003).

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, hace inferir que la revocación sería en beneficio del interesado ya que la subsistencia del mismo 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 del acto jurídico que también lo es.



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

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

**CONCLUSIÓN.**

Por los argumentos vertidos, esta Asesoría entiende y DICTAMINA, salvo mejor criterio de Dirección, que deberá procederse a revocar el acto administrativo registrado a los Asiento A-6, B-4 y C-3 de la Matrícula 64347/12 (Hoy Mat. SIRC 100064347) por cuanto se trata de un acto viciado de nulidad (Art. 290 inc. b) y 309 del C.C.C.N. y Art. 96 y 97 Ley 9003).

Queda copia registrada del Dictamen n° 24 del tomo de Dictámenes de Asesoría Letrada 2023.

Saludo a Ud. atte.