



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

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

Dictamen nro. 25/23

ENTRADA 2439359- ACTA DE PROTOCOLIZACION TITULO ADMINISTRATIVO DE READQUISICIÓN DE DOMINIO REQUERIDA POR LA PROVINCIA DE MENDOZA- ESC. NUMERO VEINTINUEVE – ESC. MARIA ADELA DE ROSAS- MAT. 198152-

Mendoza, 6 de Noviembre del 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 para su inscripción la escritura de referencia consistente en un Acta de Protocolización de título administrativo de readquisición de dominio.

La protocolización es solicitada por el Sr. Gobernador y re-frendada por el Ministerio de Economía y Energía.

Manifiesta la escritura que de conformidad con lo establecido por el marco normativo del Decreto ley 4227/77 y su derecho reglamentario 427/78 los artículos 38, 42 y concordantes de la ley 3058 por los artículos 2, 4. 51. 52 y concordantes de la ley 8236 , por los artículos 2, 3 y concordantes de la ley 17801 y por los artículos 1892, 1893 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación se requiere la protocolización del título de readquisición del dominio perfecto de origen administrativo del inmueble que allí se cita, obrantes en el expediente electrónico administrativo número EX 2020-00775597 GDEMZA-MESA#MEIYE caratulado “Parque Industrial Provincial Terreno Crifer “ originario del Ministerio de Economía y Energía .

Agrega que transcribe en forma literal las partes pertinentes que integran el título administrativo de readquisición del derecho real de dominio

perfecto en cabeza de su titular, la Provincia de Mendoza, objeto de esta escritura por la revocación del dominio operada en dicho expediente administrativo.

A continuación, la escribana autorizante procede a la protocolización del expediente administrativo.

CONSTANCIAS REGISTRALES:

El inmueble objeto de la presente se encuentra inscripto en el asiento A 1 de la matrícula 198152 a nombre de Crifer Sociedad Anónima, siendo el título causa de la adquisición el de Venta.

CALIFICACION REGISTRAL:

De conformidad con el artículo 8 de la Ley 17801 resulta indudable por parte del registrador la calificación de las formas extrínsecas del documento.

La transferencia del derecho real requiere de título suficiente y modo.

El artículo 1017 del CCCN establece los supuestos en que los contratos deben ser otorgados por escritura pública bajo pena de nulidad. El inc. a incluye en la enumeración *“los contratos que tienen por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles. Quedan exceptuados los casos en que el acto es realizado mediante subastas proveniente de ejecución judicial o administrativa”*.

Dado que el sistema de publicidad registral como el argentino es de tipo declarativo, la inscripción se exige a efectos de “declarar” frente a los terceros interesados un derecho ya existente entre las partes. (MARIANI DE VIDAL, M.; ABELLA, A. N. (2016) Derechos Reales en el Código Civil y Comercial. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Ed. Zavalía. Tomo II. P. 391).

En el caso de los derechos reales que se ejercen por la posesión, ya sea una adquisición derivada u originaria, nacerán entonces fuera del Registro Inmobiliario. En el primer caso, será necesario un título y un modo suficientes, mientras que en el segundo, los elementos serán el tiempo y la posesión.



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

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

El art. 1892 del CCCN establece que: “Título y modo suficientes: *La adquisición derivada por actos entre vivos de un derecho real requiere la concurrencia de título y modo suficientes. Se entiende por título suficiente el acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real...*”

Se ha dicho que : “En cuanto a las formas establecidas por la ley, en caso que el derecho real a adquirir o transmitir verse sobre inmuebles, resulta de aplicación el art. 1017, inc. a) según el cual "Deben ser otorgados por escritura pública: a) los contratos que tienen por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles...". **LEY 26.994/14 CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION LIBRO CUARTO – DERECHOS REALES TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES CAPITULO 1. PRINCIPIOS COMUNES** Comentario de LILIAN N. GURFINKEL DE WENDY Fuente: Código Civil y Comercial de la Nación. Dir: Graciela Medina, Julio C. Rivera. Cord: Mariano Esper. Editorial La Ley 2014

En consonancia con lo dicho anteriormente, y explicando el Principio de autenticidad que rige en la materia, Mariani de Vidal sostiene que “el Registro Inmobiliario argentino es un registro de documentos, instrumentos o títulos en sentido formal que contiene las situaciones jurídicas inscribibles, según menciona el artículo 2 de la Ley 17.801”. (MARIANI DE VIDAL, M.; ABELLA, A. N. (2016) Derechos Reales en el Código Civil y Comercial. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Ed. Zavalía. Tomo II. P.407)

Por su parte, el art. 2 de la ley 17801 dispone que: “*De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 1890, 1892, 1893 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, en los mencionados registros se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes documentos: a) Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles; b) Los que dispongan*

embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares; c) Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales.

El art. 285 del CCCN establece que : Forma Impuesta: *El acto que no se otorga en la forma exigida por la ley no queda concluido como tal mientras no se haya otorgado el instrumento previsto pero vale como acto en el que las partes se han obligado a cumplir con la expresada formalidad , excepto que ella se exija bajo sanción de nulidad”*

El único supuesto en que las transferencias de dominio pueden acreditarse a través de expediente administrativo es el caso de las donaciones hechas al estado tal como lo prevé el artículo 1553 del CCCN.

En el resto de los supuestos, la transferencia de dominio debe realizarse por escritura pública, no siendo suficiente el expediente administrativo.

La protocolización es solo la inserción en el protocolo del escribano autorizante, del expediente lo cual no lo transforma en la escritura pública exigida por el 1017 del CCCN.

En efecto, la protocolización en general se encuentra prevista para elevar a instrumento público un instrumento privado, lo que no ocurre en este caso ya que el expediente administrativo de por sí es un instrumento público.

Sin perjuicio de ello, su inserción en el protocolo no lo transforma en escritura pública como título suficiente para transferir el dominio.

Técnicamente, en las escrituras públicas , el escribano al redactar el negocio jurídico , realiza una función interna , endógena y coetánea al contrato, al decir de Nuñez Lagos , aun cuando este contrato, como sucede en la elevación a escritura pública de documentos privados , tenga por objeto un consenso, sobre una conversión documental. (Amaya Enrique – Protocolización de Instrumentos Privados- colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba – Rev. Notarial 1966-1967- Nro 13 y 14).

En definitiva, la transcripción del expediente administrativo, no es más que un acta de protocolización que no lo transforma en escritura pública.



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

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

En este caso y tratándose de transferencia de derechos reales, la escritura pública es una formalidad ad solemnitatem por lo que su ausencia importa la nulidad por falta de título

Al decir de Kiper: El título suficiente (art. 1892) es un acto jurídico en los términos del artículo 259, que tiene por finalidad la transmisión de un derecho real propio del disponente capaz y legitimado al efecto (art. 399), y que debe ser formalizado de acuerdo a los requisitos legales para alcanzar el fin perseguido. (Kiper, Claudio- Teoría General de los Derechos Reales – Tratado de Derechos Reales- Rubinzal Culzoni- 1era Edición Revisada- Santa Fé 2016 Tomo I pág.56).

Por lo tanto, el defecto de forma insalvable resulta suficiente para proceder a la Devolución sin inscribir del Acta de protocolización presentada.

Sin perjuicio de lo expuesto y a los fines de dar una calificación integral del documento, corresponde ingresar a analizar su contenido.

Debe aclararse que a los fines de la calificación registral, el registrador sólo puede estar al documento y a las constancias registrales.

Dice el art. 8 de la ley 17801: “El Registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los asientos respectivos”

“Hay en la función calificadora un primer límite evidente: el registrador sólo puede controlar la legalidad de los documentos que se le presente para su registración o para emitir la información que se le requiera. No puede calificar más allá de los documentos que le son presentados y sólo en ellos puede fundar su calificaciónEste primer límite que puede llamarse externo , está íntimamente relacionado con el principio de presencia documental, y su corolario se manifiesta en la necesidad de autosuficiencia del documento presentado que debe bastarse a sí mismo para reflejar completamente la situación registrable” (Ormaechea, Carolina- Ley 17801 comentada- Código Civil Comentado – Rubinzal Culzoni Editores – Sante Fe 2005 pág.696).

En ese marco advertimos que nos encontramos ante un expediente administrativo mediante el cual el Gobierno de la Provincia de Mendoza resuelve unilateralmente por vía administrativa, rescindir un contrato de compraventa que según manifestaciones vertidas en el expediente, fue realizado en el marco de la ley 4227.

Por su parte, de las constancias registrales surge que CRIFER SOCIEDAD ANONIMA adquirió el dominio por venta, mediante escritura nro. 86 , fs. 176 del 15-6-2004 , la que quedó registrada al asiento A 1 de la matrícula 198152.

El dominio adquirido es un dominio perfecto.

No surge de la publicidad registral que exista algún tipo de condición o plazo resolutorio que transforme al dominio en revocable de conformidad con el artículo 1965 del CCCN.

Reza el artículo que : Dominio revocable es el sometido a condición o plazo resolutorios a cuyo cumplimiento el dueño debe restituir la cosa a quien se la transmitió . La condición o plazo deben ser impuestos por disposición voluntaria expresa o por la ley.

En el caso que nos ocupa, la Administración declara rescindido unilateralmente el contrato y pretende la inscripción de dicha rescisión a través del expediente administrativo que se transcribe en la escritura acompañada.

Tal como se dijo anteriormente, tratándose de bienes inmuebles la transferencia de dominio, aunque fuere producto de una rescisión contractual por la causa que fuere, debe ser hecha por escritura pública.

En segundo lugar, aun cuando la causa de la transferencia cuya rescisión unilateral se pretende haya sido una ley especial, lo cierto es que la transferencia se materializó a través de un contrato de compraventa al que se le aplican las normas del derecho civil no estableciéndose en el mismo ningún tipo de condición o plazo resolutorio que habrían tornado al dominio en imperfecto.

Ha dicho la jurisprudencia que : “Existen contratos de la Administración parcialmente reglados por el derecho privado , a los que ésta acude cuando realiza una actividad industrial o comercial . En tales casos se aplicará el derecho



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

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

civil o comercial para reglar al menos el objeto del acto, aunque la competencia parezca siempre disciplinada por el derecho administrativo (CNFedContAdm, Sala III 29/3/83-ED, 106-96)

Dice Dromi; “como ya lo señalamos, los contratos de la Administración se rigen predominantemente por el derecho público, pero los hay también regidos por el derecho privado. Así, está más próximos al derecho civil los contratos de cesión, permuta, donación, locación, compraventa, mandato, depósito, fianza, mutuo hipotecario, transporte, contratos aleatorios. Por el contrario, están más cerca del derecho administrativo los contratos de empleo o función pública, empréstito, concesión de servicios públicos, concesión de obras públicas, obra pública y suministro” (Dromi, Roberto “Derecho Administrativo”, 7ma Edición Actualizada, Ciudad Argentina- Buenos Aires 1998 pág.344)

La readquisición del dominio perfecto que pretende la provincia supondría la existencia de una condición resolutoria impuesta al mismo, lo cual fue claramente omitido en la compraventa realizada y que fuere objeto de inscripción.

Esta Asesoría no desconoce las facultades exorbitantes que posee la Administración en el marco de los contratos administrativos, sin embargo, de acuerdo con la publicidad registral, se trata de un contrato de compraventa regido por los artículos 1123 a 1169 el CCCN.

Aun cuando se configuren las causales de rescisión previstas contractualmente, a los fines de obtener la restitución del bien inmueble, el actual titular debe cumplir con los requisitos de título y modo. Es decir, deberá realizar la correspondiente transferencia de dominio del inmueble en cuestión de conformidad con las normas relativas a los derechos reales, o sea mediante escritura pública.

Por lo tanto, y en virtud de lo antes expuesto esta Asesoría considera que debe procederse a la Devolución sin inscribir del presente instrumento con una reserva de prioridad por 180 días (art. 18 ley 17801).

Queda copia registrada como Dictamen nro. 25 del Tomo de dictámenes de Asesoría Letrada.

Saludo a Ud. atte.