



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

**DICTAMEN NRO. VIII/23**

**PIEZA ADMINISTRATIVA “S/6/22” - “Esc. María Andrea Merenda Poblet, Reg. 817 s/  
Revocación acto administrativo p/ Reproducción de acto. Ent. 2346875 del 02/01/2023”**

Mendoza, 10 de mayo 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 02/01/2023, se presenta la notaria María Andrea Merenda Poblet formulando que, conforme escritura 28, fojas 39/40 de fecha 07/10/2021 pasada ante el Registro n° 817 de titularidad de la presentante, se otorgó “Acta de Subsanción de escritura pública de Constitución de Derecho Real de Propiedad Horizontal – Reglamento de Propiedad Horizontal y División de Condominio”.

Dicho acto fue otorgado por los titulares registrales Sres. Natalia Lucía Rodríguez Godoy, Ricardo Javier Rivarola y Verónica Vanina Brugaletta e inscripta oportunamente a los asientos D-5 Mat. 600558808, D-2 Mat. 600558809, D-2 Mat. 600558810 y D-2 Mat. 600558811 y D-37 de la Mat. 600416331.

La presentante expresa que en dicha escritura, por un error involuntario, se omitió la firma de la Escribana autorizante, por lo que dicha omisión torna nulo al acto acarreado una nulidad absoluta conforme los principios del art. 309 y cc. del C.C.C.N.

Formula que por el motivo antes expresado, debió procederse a la “Reproducción del Acto”, para dar cumplimiento y validez. Dicha reproducción se realiza a través de escritura 15, fojas 27/29 del 23 de diciembre del 2022, pasada ante la misma notaria.

Solicita en consecuencia, debido a que no es válido el acto que dio origen a dicha anotación registral en los asientos respectivos, y habiéndose presentado en el día de la fecha nuevo acto, 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

Con el propósito de cumplir con lo antes señalado, la notaria Merenda Poblet, presenta junto a la nota en la que solicita la revocación del acto, la escritura 28 oportunamente intervenida por el Registro, con el fin de que se revoque el acto administrativo que adolecía de nulidad absoluta, la escritura 15 de reproducción de acto jurídico en la que comparecen las mismas partes y otorgan nuevamente el acto, y los tres primeros testimonios de Sometimiento a Propiedad Horizontal intervenidos oportunamente.

**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 calificador del notario en la elaboración documental.



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

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 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.

Como podrá advertirse, el Registrador incurrió en un error al no advertir la falta de la firma de la Notaria autorizante, circunstancia que amerita la devolución lisa y llana de la escritura por tratarse de una nulidad absoluta y manifiesta.

### **ANALISIS DEL CASO**



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

Del testimonio de la escritura que fuera acompañado por la presentante y que fuere objeto de registración a los asientos D-5 Mat. 600558808, D-2 Mat. 600558809, D-2 Mat. 600558810, D-2 Mat. 600558811 y D-37 de la Matrícula 600416331, surge claramente que la escritura carecía de uno de los requisitos esenciales para su validez, cual es la firma de la notaria autorizante; lo cual, reiteramos, no fue advertido por el Registrador al momento de tomar razón de dicho instrumento.

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.



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

Si entendemos que los actos administrativos realizados por el registro son nulos como consecuencia de la nulidad acarreada por los títulos, deviene 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.

Ahora bien, habiendo establecido el carácter del acto; la notaria realiza una “Reproducción del Acto” a los efectos de dar cumplimiento y validez a la manifestación de los otorgantes del mismo.

Entendemos a la Reproducción del Acto como una herramienta de saneamiento de título, consistente en otorgar un nuevo acto repitiendo el negocio jurídico contenido en la escritura pública cuyos vicios instrumentales provocan su nulidad absoluta y antes que sea declarada tal judicialmente.

Pero, aclaramos, que la herramienta de reproducción “no” subsana la escritura nula ni el acto en ella contenido, no los convierte de ineficaz en válido; sino que los reemplaza siendo esa la finalidad y efectos propio de la reproducción del acto. En dicho acto las partes vuelven a hacer y decir lo que dijeron en la escritura antes viciada, otorgando un acto nuevo con las mismas declaraciones contenidas en aquel, pero ahora en un instrumento válido y eficaz.

Entonces, si la reproducción tiene por objeto la repetición de un negocio que tenga por finalidad la constitución, transmisión, declaración, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles, es un documento “inscribible”, por lo tanto debe ser inscripto en el Registro que corresponda.

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

Por ello, no caben dudas, si el título portante de una mutación jurídico real resultó nulo y fue saneado mediante su reproducción, es este último título el que producirá los efectos jurídicos que aquel no pudo producir, motivo por el cual se impone su publicidad ya que los derechos fueron adquiridos, modificados, etc., mediante este último título.

Así lo ha planteado la notaria, solicita se revoque el acto administrativo devenido en nulo y se tome debida razón de la Reproducción del Acto.



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

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

Bien, habiendo determinado el carácter del acto, quedando claro el sentido y alcance la Reproducción del mismo y su necesidad de inscripción; 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). En 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 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 del acto jurídico que también lo es.

### **CONCLUSIÓN.**

Por los argumentos merituados anteriormente, esta Asesoría entiende y DICTAMINA, salvo mejor criterio de Dirección, que:

a)- deberá procederse a revocar el acto administrativo registrado a los Asiento D-5 de la Matrícula 600558808; Asiento D-2 de la Matrícula SIRC 600558809; Asiento D-2 de la Matrícula SIRC 600558810, Asiento D-2 de la Matrícula SIRC 600558811 y Asiento D-37 de la Matrícula SIRC 600416331.



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

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

b)- una vez cumplido, deberá procederse a calificar y registrar la escritura de reproducción pasada ante la misma notaria (Reg.Not. 817); esc.15, fs. 27/28 de fecha 23 de diciembre de 2023.

Queda copia registrada a fs. **227/230** del tomo **VIII** de Dictámenes de Asesoría Letrada.

Saludo a Ud. atte.