

Escrituras públicas. Nulidad de escrituras. Plazo de validez de los certificados fijado por el artículo 24 de la ley 17.801. Improcedencia *

Doctrina:

Debe rechazarse la nulidad articulada y establecerse la validez de la escritura traslativa de dominio autorizada, en base a los certificados requeridos y a los segundos testimonios de escrituras inscriptos –art. 23 de la ley 17.801 (Adla, XXVIII-B, 1929)–, pues la anterior escritura de compraventa no fue instrumentada

dentro del plazo de validez de los certificados que fija el art. 24 de la ley mencionada –en el caso, 25 días–, por cuanto perdió el beneficio de prioridad o inmutabilidad.

Cámara Nacional Civil, Sala I, marzo 1º de 2007. Autos: “Olivera, Ricardo M. c. Casali, Alberto M. y otros”.

2ª Instancia. – Buenos Aires, marzo 1º de 2007.

¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

La doctora Varela dijo:

I) A fs. 465/475 el Sr. Juez *a quo* rechaza la demanda entablada por Ricardo Máximo Olivera contra Alberto Mario Casali, Ricardo Héctor Ceccato y la escribana M. B. A. por nulidad de escritura (fs. 155/158), escrituración y daños y perjuicios (fs. 106/114).

Contra dicha sentencia apela únicamente la parte actora, quien expresa sus

* Publicado en *La Ley* del 1º/6/2007, fallo 111.504.

agravios a fs. 490/504, los cuales son contestados por el codemandado Casali a fs. 509/510 y por el coaccionado Ceccato a fs. 510.

II) En primer lugar el accionante se agravia del rechazo por parte del sentenciante de la nulidad del acto escriturario celebrado entre Alberto Mario Casali y Ricardo Héctor Ceccato, sosteniendo que de la prueba obrante en autos surge que la escribana A. otorgó la escritura traslativa del dominio del lote 742 a y el 50% indiviso del lote 742 b ubicados en el partido de Bragado, cuando aún no había vencido el plazo de que gozaba la notaria F. V. respecto de los certificados solicitados por la operación instrumentada entre el actor y Ricardo César Cammarata en carácter de mandatario del codemandado Casali.

Anticipo mi conformidad con la fundada decisión del juez de la anterior instancia, respecto de rechazar el planteo de nulidad de la escritura N°... del Registro Notarial de Bragado - Prov. de Bs. As., labrada por ante la escribana M. B. A. con fecha 27/9/02 e inscripta en el Registro el 1/11/02.

A poco de leer los planteos del recurrente se advierte que el mismo confunde el plazo de validez de los certificados establecido por el art. 24 de la ley 17.801 –que en el caso de autos era de veinticinco días, por tratarse de documentos autorizados por escribano con domicilio legal en el interior de la provincia–, con el plazo de inscripción prescripto por el art. 5 de la referida norma modificada por la ley 20.089 –que fija cuarenta y cinco días a partir de su instrumentación–.

El plazo a que alude el art. 24 significa que cualquier nueva inscripción queda relegada en el Registro, hasta tanto haya vencido el plazo del certificado. Si se solicita una nueva inscripción, el Registro lo inscribe, pero con la prevención de que ya hay una reserva de prioridad, o sea que se inscribe condicionalmente, puesto que un tercero que pidió la preanotación ya pasó a la categoría de tercero registral, recibiendo la protección del Registro. Únicamente en caso de que el acto jurídico negocial no se instrumentara en el plazo del certificado, se perdería la inmunidad, quedando como definitivos los actos anotados o inscriptos condicionalmente (Fazio de Bello, Marta, *Actos jurídicos y documentos inscribibles*, Ed. La Rocca, pág. 139), y como didácticamente lo explica Fernando J. López de Zavalía (*Curso Introductorio al Derecho Registral*, pág. 340): los beneficios de la prioridad del acto jurídico se mantienen siempre que el mismo se instrumente dentro del plazo de vigencia de los certificados y se inscriba dentro de los cuarenta y cinco días contados a partir de su instrumentación.

Por lo tanto, atento que la escribana F. V. solicitó certificados el día 13/8/02 y no instrumentó la escritura de compraventa dentro del plazo de validez de dichos certificados (25 días), el acto jurídico que se pretendía instrumentar perdió el beneficio de prioridad o inmutabilidad. En consecuencia, la escritura traslativa de dominio autorizada por la escribana A., con fecha 27 de setiembre de 2002, resulta válida en base a los certificados requeridos el 6 de setiembre de 2002 y a los segundos testimonios de escrituras inscriptos (art. 23 de la ley 17.801). Al respecto es de resaltar que a fs. 359 el Dpto. Jurídico de la Dirección

Provincial del Registro de la Propiedad informó que la escritura cuya impugnación pretende el accionante ha reunido los requisitos para su inscripción.

El segundo agravio de la parte actora hace referencia a lo resuelto en la sentencia de grado, respecto de la revocación tácita del mandato de administración y disposición conferido con fecha 30 de setiembre de 1977 por el codemandado Casali a favor de Ricardo César Cammarata, con relación a los lotes anteriormente individualizados ubicados en el partido de Bragado.

El actor era titular de dominio del 100% del lote 742 a y condómino de Alberto Mario Casali en la proporción del 50% del lote 742 b, ambos del partido de Bragado. Resulta de autos que a los nombrados los unió una antigua amistad, la cual se quebró a consecuencia de las diferencias económicas por la productividad del campo.

La Sala en anterior composición, con el voto preopinante de mi distinguido colega Dr. Ojea Quintana, en los autos “Bielicki, Carlos c. Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires s/ Rescisión de Contrato” Expte. 72.784/95, sostuvo que “Según prescribe en forma expresa el art. 1970 del Código Civil, el mandante puede revocar el mandato siempre que quiera; disposición que, como lo destaca Salvat, se funda en diversos motivos: puede decirse que el mandato reposa en la confianza o en las necesidades o conveniencias del mandante, por lo cual éste debe estar autorizado para hacerlo cesar tan pronto como esa confianza o esas necesidades o conveniencias hayan desaparecido; puede también agregarse que el mandato se da ante todo en el interés del mandante y que, por consiguiente, el mandatario debe esperar que en cualquier momento se le ponga fin” (*Derecho Civil Argentino-Fuente de las Obligaciones*, ed. 1954, t. III, n° 1933). Borda expresa: En principio, el mandante puede siempre revocar el mandato por voluntad unilateral y según su libre arbitrio (art. 1970). Es que el mandato se otorga principalmente en interés del mandante; es un acto de confianza, y cuando ésta ha cesado, sería injusto obligar al mandante a seguir ligado a todas las consecuencias del apoderamiento. Se funda esta solución en la idea de que el mandante es dueño del negocio y que, por tanto, puede modificar el mandato, ampliarlo, limitarlo y por último, ponerle término. No requiere justa causa; el mandante no necesita dar los motivos de su decisión” (*Tratado de Derecho Civil-Contratos*, t. III, n° 1760). Por su parte y en sentido concordante sostiene Mosset Iturraspe: “Puede formularse sin necesidad de expresar causal de ninguna clase; basada en el mero querer del mandante. Se trata en consecuencia, de un derecho atribuido al mandante, que puede ejercitar, ‘ad nutum y en cualquier momento’” (Jorge Mosset Iturraspe, *Mandatos*, Ediar, 1979, pág. 272).

Ahora bien, conforme el art. 1964, para cesar el mandato con relación al mandatario y a los terceros con quienes ha contratado, es necesario que ellos hayan sabido o podido saber la cesación del mandato. Sin perjuicio de ello, la declaración de revocar puede expresarse directa o indirectamente; en este último caso, ella se desprende de un comportamiento o una conducta que demuestra o hace reconocible la expresión de voluntad correspondiente. De ahí que la revocación pueda ser expresa (medio directo) o tácita (medio indi-

recto), que son los supuestos contemplados en los arts. 1971 y 1972 (Belluscio-Zannoni, *Código Civil y leyes complementarias*, t. 9, págs. 376 y sgtes.); siendo el supuesto contemplado en el último de los artículos mencionados el aplicable al caso de autos, debido a la intervención directa del mandante en la venta de los lotes de su propiedad.

El Juez de la anterior instancia valora adecuadamente en el Considerando X del fallo –al cual me remito en honor a la brevedad– la prueba producida en autos, advirtiendo de las presentaciones efectuadas por el accionante, de lo testimoniado por Carlos Ernesto Polo –corredor inmobiliario que efectuó la venta de los lotes– y de las serias y concordantes presunciones que refiere, que tanto el actor como Cammarata tuvieron conocimiento de la venta efectuada por Casali a favor de Ceccato, mediante boleto de compraventa instrumentado el 6 de julio de 2002, fecha a partir de la cual el adquirente tomó posesión de los lotes, como lo reconoció el propio accionante. En razón de ello y por aplicación del ya mencionado art. 1972 del Cód. Civ. se produjo la revocación tácita del mandato que oportunamente Casali otorgara.

III) Por las consideraciones expuestas voto la confirmación de la sentencia apelada. Costas de esta instancia a la parte actora.

Por razones análogas, la doctora *Castro* adhiere al voto que antecede.

Con lo que terminó el acto.

El doctor *Ojea Quintana* no interviene por hallarse en uso de licencia (art. 109 R. J. N.).

Por lo que resulta de la votación sobre la que instruye el Acuerdo que antecede, se resuelve: Confirmar la sentencia recurrida e imponer las costas de alzada a la parte actora (art. 68 CPCC) difiriendo la regulación para una vez que se fijen los de primera instancia. — *Graciela A. Varela*. — *Patricia E. Castro*.