

Resoluciones emanadas del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal a través de dos dictámenes de fecha junio y julio de 2008

ESTIPULACIÓN A FAVOR DE TERCERO FORMALIZADA EL MISMO DÍA DE LA COMPRA POR UN SEGUNDO NOTARIO

Con fecha 30 de agosto de 2007 la notaria a cargo del Registro 958, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, autorizó una escritura de transferencia de dominio a título de compra en términos de libro de estudio: un comprador "B" le compra un inmueble a un vendedor "A". No hubo en esa escritura mención alguna que condicionara la compra.

En la misma fecha la notaria a cargo del Registro 845 **autorizó un negocio jurídico distinto:** la estipulación a favor de tercero Declara "B" que, de inmediato, concluido el negocio de compra y otorgada la escritura, **"advirtió que había omitido declarar que realizaba la compra para su hermano "C", omisión que salva mediante esta manifestación** en los términos y con los alcances de los artículos **504, 2662 y concordantes** del Código Civil".

En síntesis, "B" omitió decir que actuaba como estipulante y que "C" era el beneficiario de esa estipulación.

Aunque es irrelevante para el planteo que pretendemos esclarecer en el instrumento, "B" otorga poder especial irrevocable por un plazo..... e inextinguible por su fallecimiento o discapacidad para que el estipulado "C" (y/o un tercero) otorgue la escritura de transferencia, a título de cumplimiento de la estipulación , a favor de "C" o, en su defecto, a favor de sus sucesores por cualquier título. Denegada la toma de razón registral por el Registro de la Propiedad Inmueble de Ciudad Autónoma de Buenos Aires por no haberse dado cumplimiento al artículo 88, última parte, del decreto 2080/80 t.o, la insistencia en la solicitud de inscripción origino el siguiente dictamen, fundado por el doctor asesor Felipe P. Villaro, con fecha 17 de junio de 2008.

Buenos Aires, 17 de junio de 2008

Sr. Director:

Se trae a dictamen de esta Asesoría el documento señalado en el epígrafe, consistente en escritura autorizada por la Escribana Nelly A. Taiana de Brandi, que lleva el N° 161 de la fecha 30 de agosto de 2007, mediante la cual se incorpora, como estipulación a favor de tercero, la manifestación omitida al adquirir el dominio, su actual titular, del inmueble que resulta de la matrícula 6-8611/220.

Al momento de ser calificado, el documento fue observado en razón de lo establecido en el artículo 88 -última parte- del decreto 2080/80 texto ordenado por decreto 466/99, según el cual "la omisión de los datos referidos al beneficiario de la gestión o estipulación " implicará la inexistencia registral de la voluntad de gestión o estipulatoria, no pudiendo modificarse la titularidad del asiento sino por los modos ordinarios de transmisión del dominio".

En realidad, la calificación del registrador fue correcta, pues en el caso planteado no surgían no solo los datos sino la manifestación misma, desde que ni en el título, ni por supuesto, en el asiento ella estaba, y en ese caso norma citada parece cerrar el camino a una manifestación estipulatoria efectuada con posterioridad al negocio jurídico originario. No obstante, examinando el documento que se trae a dictamen, resulta que éste fue autorizado el mismo día que el negocio originario, es decir el 30 de agosto de 2007, según así resulta del título y del asiento, por lo que debe considerarse un supuesto de complementariedad de lo que refiere el artículo 3 inc. "c" de la ley 17801. En consecuencia, integra el contenido registrable del documento originario, al que se lo ha vinculado expresamente pero, en su momento, por razones no explicitadas no fue acompañado en aquella ocasión.

De conformidad con lo dicho, pues, entiendo que la particular situación aquí planteada, configura una excepción a la última parte del citado artículo 88 y, de tal modo, puede procederse a su toma de razón.

Dr. Felipe P. Villaró

DONACIÓN DEVENIDA EN COMPRA

Con fecha 26 de octubre de 1998, el notario adscripto al Registro 43 de partido General San Martín, Provincia de Buenos Aires, autorizó una escritura pública de transmisión del dominio, a título de donación, de un inmueble determinado, celebrada entre el padre "A" y un tío "B" a favor de una sola persona "C", que revestía el carácter de hijo y de sobrino de uno y otro.

Un segundo notario a cargo del Registro 845 de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, autoriza una escritura pública, en la que se celebra una **"reunión de familia"** en la que "C" le ofrece a "B" devolverle el inmueble dada la apretada situación económica de éste que solo dispone de la jubilación mínima y a quien le sería útil localarlo en su beneficio. "B" se niega a recibirlo en razón de que su intención ha sido beneficiar a su sobrino "C". Dada la firma negativa del tío, "C" decide en **ese momento** pagarle un precio o sea comprarle la casa. **De este modo el negocio causal "donación" se transforma en "compra y venta" sin alterar el dominio en cabeza de "C"**.

Denegada por dos veces la toma de razón registral por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal y presentada la autorizante ante la Dirección General, el doctor Alberto Ruiz de Erenchun hace lugar a aquella y produce el siguiente dictamen con fecha julio de 2008.

Buenos Aires, julio de 2008

Visto:

El documento ingresado bajo nº 1.084.136 escritura nº 218 fecha: 11 de diciembre de 2007 pasada ante el registro a cargo de la Escribana Nelly Alicia Taiana de Brandi (reg. nº 845 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires), y

Considerando

Que efectuada la "calificación registral" del mismo por el registrador interviniente, se "observó" la toma de razón definitiva, señalando que la especie traída rogada como "modificación parcial del negocio causal" y "cancelación de usufructo" por deceso de un usufructuario y renuncia de los restantes, "de acuerdo con el artículo 2509 del Código Civil no sería posible la modificación solicitada";

Que a su turno y por pedido de la parte interesada se concedió "prórroga" a la inscripción provisoria conferida al documento mencionado la cual fenece en fecha 22 de agosto de 2008, conforme lucen los obrados;

Que la autorizante del documento señaló que la instrumentación esta efectuada conforme a derecho; habiendo por dos ocasiones insistido el registrador lo cual dio lugar a su solicitud de avocación presentándose ante esta Dirección General (conforme la previsión del artículo 42 del decreto 2080/80, t.o. decreto 466/99);

Que según establece el artículo 19 de la CN en materia de derecho común, debe mediar prohibición expresa para que el acto sea inhábil, en consonancia con lo cual el artículo 1037 y concs. del Código Civil y la doctrina mayoritaria conteste señalan que las "nulidades son expresas";

Que a su turno la doctrina del artículo 499 y concs. del Código Civil establecen un principio central de nuestro sistema jurídico como es la necesidad de "causa" para intitular o dar origen a obligaciones o derechos de la especie (reales o personales), situación que abastece el antecedente registrado sin que lo altere el acto documentado que se trae; o sea en nada se vuelve sobre el "derecho de dominio" transmitido.

Que por su parte el artículo 2509 del CC señala que "El que una vez ha adquirido la propiedad de una cosa por un título, no puede en adelante adquirirla por otro, si no es por lo que faltase al título por el cual la había adquirido", con lo cual se está señalando que no puedo adquirir nuevamente "el dominio (u otro derecho real sobre la cosa) que ya tengo con titulo suficiente, pero si RECONOCIENDO que bien puedo en cualquier momento advertir la existencia de algo que "faltase" (para usar el término del código) a mi título, y en consecuencia SANEARLO dotándolo "por la causa" que libremente estime, del extremo apuntado;

Que por tanto no se puede interpretar el artículo 2509 cc., como que una vez "intitulado" como propietario por una causa, NO PUEDA aclararla, ampliarla, restringirla, en definitiva "modificar la causa" tal como apareció en el titulo de adquisición. De lo contrario se está cerrando los ojos a la segunda parte del precepto tan importante como la primera. Quienes dejan de lado esta cuestión, que por otra parte no se refiere al derecho de dominio ya transmitido sino a las causas que lo precedieron, pareciera que asumen una línea de pensamiento que contraviene los principios constitucionales e institucionales, a que nos hemos referido precedentemente, que a su vez son la apoyatura del sistema de "título y modo" (que son los "hechos y actos jurídicos ... por medio de los cuales se hace la adquisición o se causa la pérdida de ellos" en la terminología de Vélez Sarsfield en el texto originario del artículo 2505) y es evidente que estos aspectos se refieren e incumben a las partes, y no al derecho real en sí mismo;

Que ello a su vez y dentro del marco o ámbito en el que se debe efectuar la "calificación registral" (artículos 2,3,8,9 y concs. ley 17.801), resulta claro que en el plano de la legalidad de los actos contenido en los documentos, el registrador sólo ha de llegar hasta comprobar si el documento, además de ser un documento "auténtico y hacer fe

por si mismo" "sirve de título al dominio, derecho real o asiento practicable" (sic. artículo 3, ley 17.801), circunstancias que sin lugar a dudas resultan del documento traído pues a todo evento se trataría del "asiento de un documento que se refiere al dominio que ya tiene su titular", y no un nuevo o diferente "título de dominio", lo cual sí contraviene el texto y espíritu del artículo 2509 mencionado, sin perjuicio que como la misma ley registral en su artículo 4 señala, la "inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciera según las leyes", lo cual como tal, es decir el saneo, aclaración, modificación de la causa, sólo es factible en un acto como se intenta en la especie y a partir de la fecha del acto en análisis, todo lo cual es cuestión que corre por cuenta de quienes celebran este acto complementario, y a todo evento de los terceros a quienes se oponga como derecho.

Que ello implica señalar que dentro de las "causas legítimas" que las partes pueden indicar, no parece que la causa invocada y desarrollada en el documento presentado contravenga el principio del artículo 2509 en tanto no parece que se "adquiera por otro título lo que ya se tiene" como precisamente reza la prohibición legal, ni que se ataque la causa originaria, sino que se la modifica parcialmente a partir de este nuevo acto por "hechos y actos jurídicos expesos" como son los celebrados a partir de la fecha de este último, en el cual resulta constancia de la "contraprestación" aceptada, por parte de quienes fueran donantes y por ende la modificación de su postura pero a partir de ese momento, sin que se conmueva el dominio ya "intitulado";

Que igual situación ofrecería un caso en donde años después de celebrada una "compraventa" e inscripta, "comprador y vendedor" del acto originario volvieran a celebrar un acto en el cual dijeran que el precio no fue sincero, o que fue excesivo, o tal o cual origen de los fondos (propios o gananciales, etc.) o destino del ejercicio del dominio; casos que tampoco parecen merecer reproche para su "inscripción";

Que la calificación registral ha de atenerse por tanto a cuanto reza el documento, ya que como en todo caso, no se indaga la "sinceridad" del acto, que está en manos de los terceros y plantear ante los jueces la "inoponibilidad" y/o demás acciones que prevé la ley de fondo(entre otras artículos 955, 957, 950 y concs. del Código Civil)

Que una mirada respecto de la doctrina de los autores en relación a la interpretación del artículo 2509 del Código Civil (Llambías, Jorge; Alterini, Jorge H. Código Civil Anotado, Derechos Reales, tomo IV-A, p. 304; Bueres, Alberto J y Higthon, Elena I. Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial, tomo 5; Lafaille, Héctor, Derecho Civil, tomo III. Tratado de los Derecho Reales, vol. I, p. 876 nº 469, Ediar, Buenos Aires, 1943; Salvat, Raymundo M. Tratado de Derecho Civil Argentino, Derechos Reales, tomo II, 5ta. ed. TEA, Buenos Aires, 1962. p. 82, Nº 624) nos hace ver que todos encaran el comentario al artículo 2509 indicando que es una consecuencia de la "exclusividad" del dominio contenida en el artículo 2508, señalan-

do que se puede resumir el concepto diciendo que nadie, NINGÚN OTRO SUJETO puede tener el dominio sobre una cosa, además del titular una vez que lo adquirió, y ni tampoco cabe que el mismo "titular" adquiriera luego por "otro título" el mismo derecho. O sobre ese dominio alguien pretendiere otro derecho real, que sea incompatible con él, si no fuere derivado de un acto de su titular. Y si el derecho adquirido es el dominio que es la reunión de todos los derechos posibles sobre la cosa, ninguna causa nueva de adquisición puede agregársele, cuando ella existe en su plenitud y perfección.

Que por tanto, estimamos que si las partes consideran que no es completo o perfecto, pueden libremente sanearlo, lo cual resulta en el mismo sentido del pensamiento del Dr. Miguel N. Falbo ("La Inscripción Registral y sus Efectos" en Estudios Jurídico-notariales en honor del notario Aquiles Dorio, Diciembre/1971, Rev. del Notariado) cuando visualizando desde la doctrina de Castán Tobeñas y Cariota Ferrara los requisitos que desde el negocio jurídico lo informan para darle requisitos de eficacia (hablando de un negocio formado, es decir existir y ser válido), empero las partes pueden para dotarlo de toda eficacia, volver sobre la naturaleza y finalidad del negocio. Así se da el ejemplo que hay negocios que se formalizan en un solo momento y otros de carácter complejo cuyos efectos quedan diferidos. Caben por tanto (pensamos en esa misma línea), los "actos o negocios" que sean intermedios, donde las partes estiman conveniente sumar como antecedente que contribuye para aclarar, mejorar o dar determinado efecto a la causa de la transmisión ya operada;

Que nos afirmamos en el concepto pues si vemos los comentaristas indicados en la nota del artículo 2509 del Código Civil citado, advertimos que el resto de sus desarrollos gira alrededor de los derechos reales desmembrados, o sea que si soy titular del dominio no puedo tener yo como titular, hipoteca u otro derecho real sobre esa misma cosa. Pero no hay ningún desarrollo en esa doctrina, que indique que el precepto impida "sanear, aclarar, mejorar, modificar, etc., el acto originario, puesto que de ello precisamente nada se dice, quedando la especie, por lo dicho, fuera del enfoque que ha dado en su calificación el registrador;

Que distinto es pretender o "inferir" lo que el documento y el acto en análisis, no traen, que es en todo caso darle carácter "retroactivo" al nuevo negocio, retrayéndolo al momento del acto originario, lo cual no sólo no es rogado sino que además no resulta del texto del documento presentado;

Que por ello, funcionará en toda su plenitud el efecto de la registración del documento, ya que será a partir de su presentación (artículos 17,19,40 y concs. ley 17.801) y consecuente registración que "ofenderá a tercero" (texto y doctrina artículo 2505 del Código Civil) por tratarse de "una constancia de trascendencia real que de él puede

derivarse" (conf. artículo 12 ley 17.801), lo cual a su vez no adquiere por la publicidad registral, mejora en derecho (conf. doctrina artículo 4, ley 17.801);

Que lo expuesto me lleva a concluir que el documento es "inscribible", tal como se lo solicita, es decir en relación al dominio que permanece en cabeza de quien lo ostenta, y que simplemente se viene a "publicar a través de la inscripción" que a partir del acto que se celebró la causa que intitula al domino, es a partir de este "negocio inter partes" título oneroso modificando parcialmente como se celebró originariamente, la causa y no el derecho transmitido;

Que por otra parte el mismo efecto y razonamiento correspondería efectuar, si alguien se reúne con el "transmitente" del dominio que "ostenta" y señalan que el acto originario no fue sincero, y que en verdad encubrió "otra causa" indicando cual, dentro de las que admite la ley.

De no ser así, nadie podría sanear el acto insincero, cuando lo hubiere. Ni tampoco se podría sanear el que padece de vicios subsanables. Principios que por otra parte contravienen el denominado "principio de convalidación" (artículo 2504 del Código Civil) que si bien mucho más amplio, evidentemente apunta a sanear los "negocios" con el acto que corresponda, sin que se deje de ser "titular de dominio".

Dejar sin inscribir el acto, ergo, observarle señalando que es "contrario" al artículo 2509 del Código Civil parece dejar fuera de circulación al "acto contenido en el documento", el cual se refiere expresamente a la causa por la cual luce la titulación de dominio, lo cual de por sí es de "interés de los terceros" que pudieren llegar a contratar con ese titular, y por tanto es fácil comprender que son más los perjuicios que se acarrearán "observando" que inscribiendo la especie, y por tanto resultan mejor consultados, a nuestro entender, las finalidades de la publicidad registral accediendo el documento al asiento respectivo.

Por ello, el Director General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal en uso de las facultades que le confiere la ley,

Resuelve:

Artículo 1º. Hacer lugar a la toma de razón de la escritura nº 218 de fecha 11 de diciembre de 2007, pasada ante el registro nº 845 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a cargo de la Escribana Nelly Alicia Taiana de Brandi, e ingresado bajo nº 1.084.136 con fecha 26 de diciembre de 2007, que ha sido elevado por parte interesada en avocación para el suscrito.

Artículo 2º. En consecuencia tome intervención el Departamento Inscripciones Reales y Publicidad Área II para que se provea la inscripción definitiva con remisión a la presente, y asimismo los actos consecuentes emergentes de la escritura nº 218 de fecha 11 de diciembre de 2007, Escribana Nelly Taiana de Brandi, cumplido continúen según resulta de la presente en la forma de práctica.