

EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 518/06

CNACiv. Sala "E" 19-02-2007 R.474.481 autos "BORRAS, CRISTINA. M. C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE S/ RECURSO"

Y VISTOS: Y CONSIDERANDO:

En el caso de autos, los cónyuges en primeras nupcias Lothar Bierhoff e Irene Mariana Litfinsky con fecha 20 de mayo de 2003, por ante escritura N° 58 pasada por ante la escribana recurrente, formularon oferta de donación gratuita de la nuda propiedad reservándose el usufructo, el derecho de acrecer entre sí y la reversión sobre un inmueble que se identifica correctamente.-

Posteriormente, el día 06 de junio de 2006 Evelina Debora y Roberto Máximo Bierhoff procedieron a aceptar la oferta de donación que se les había efectuado. En tal oportunidad, la notaria interviniente procedió a protocolizar en la escritura de aceptación el primer testimonio de la oferta.

El Registro de la Propiedad Inmueble objeta tal inscripción por considerar que a tales efectos debe presentarse la escritura de oferta, lo que motiva los agravios de la recurrente.-

Que el art. 3, inc. b), de la ley 17.801 expresa que para que los documentos puedan ser inscriptos o anotados deberán tener las formalidades establecidas por las leyes y estar autorizados sus originales o sus copias por quien esté facultado para hacerlo.-

Por su parte, el art. 1812 del Código Civil dispone que las donaciones designadas no se juzgarán probadas sin la exhibición de la correspondiente escriturar en que se hubiesen hecho.-

Así se ha sostenido, que puesto que las donaciones a que se refiere el art. 1810 son solemnes absolutas, la única manera de probarlas es mediante la exhibición de la escritura pública, que acredita por sí el cumplimiento de la forma (conf. Belluscio Zannoni, "Código Civil...", pág. 71 y doctrina citada, t. 9, ED. Astrea).-

Por lo demás, existe una verdadera relación entre la llamada forma y la prueba de los contratos, y conforme a ella sólo acreditará la existencia del acuerdo válidamente celebrado el cumplimiento por parte de los celebrantes de lo que la ley ha puntualizado como requisito formal. Por tanto, se habrá de

considerar que la no celebración del contrato por medio de la escritura pública no podrá ser suplida por las partes y que la pretendida donación del inmueble no se ha celebrado (conf. Bueres- Highton, "Código Civil...", pág. 78, T.4D, ED. Hammurabi).-

Por otra parte, el art. 1811 del Código Civil dispone que las donaciones deben ser aceptadas por el donatario en la misma escritura, pero si estuviese ausente, podrá hacerse por otra escritura de aceptación.-

La cuestión suscitada en autos se centra en si la transcripción de la oferta de donación que se efectuó en la escritura de aceptación reúne los requisitos exigidos por la ley.-

Al efecto, debe partirse de la concepción de qué se entiende por protocolizar, incluir, incorporar o agregar materialmente un documento al protocolo de un notario. Desde un punto de vista formal las protocolizaciones son actas; es decir, documentos notariales que tienen por objeto fijar, comprobar o autenticar hechos, excluidos aquellos que son contenido propio de las escrituras públicas o de otros documentos que cuenten con una regulación autónoma -certificados, notas y cargos notariales- (conf.. Saucedo, Ricardo J., "La protocolización notarial de testamentos por orden judicial", JA 2006-III, fascículo N°8).-

Si bien, en la mayoría de los casos, la protocolización se refiere a instrumentos privados, conviene señalar que también puede haber protocolización de instrumentos públicos. Así, en los instrumentos públicos hechos en el extranjero, de los que resulte la transferencia (art. 1211) o constitución de derechos reales en la República (art. 3129) o en materia testamentaria, en los casos de los arts. 3637, 3677, 3681, 3683 y 369() (conf. Belluscio- Zannoni, "Código Civil , pág. 71 y doctrina citada, t. 9, ED. Astrea).-

La clasificación más importante es aquella que toma en cuenta quien las dispone en el caso en concreto. Así, se las clasifica de preceptivas (si se encuentran previstas en la ley), voluntarias (si la piden las partes) y judiciales (cuando se realiza por orden judicial).-

En cuanto a sus consecuencias, el art. 984 del Código Civil dispone que mandado protocolizar por juez competente, es instrumento público desde el día en que el juez ordenó la protocolización. Por lo que, es claro que el efecto propio de esta anexión es la conversión en instrumento público, más allá de la controversia en cuanto a la oportunidad en que ello se produce.-

Mas de la lectura del precepto transcrito se colige que no estamos ante una consecuencia común a todos los casos de incorporación de instrumentos privados, sino solamente para los que se realizan a partir de una orden judicial (conf. Saucedo, Ricardo J., op y loc.cits.).-

Esta es la diferencia fundamental entre la protocolización judicial y la voluntaria. Por cuanto, la protocolización voluntaria no le otorga a éste calidad de público, lo que es público es la “escritura-acta de protocolización”, que garantiza la identidad del documento protocolizado, su conservación y le otorga fecha cierta oponible a sucesores singulares y aun a terceros (conf. Bueres-Highton, op. citada, pág. 112 y sig., t. 4D, ED. Hammurabi).-

Lo protegido con la fe pública de acuerdo al art. 993 del Código Civil es la actividad del escribano que se circunscribe al hecho de tener a la vista el instrumento particular, anexarlo al protocolo, transcribirlo si es del caso, pero el contenido del mismo y la veracidad de sus cláusulas quedan fuera de la actividad del fedante (conf. Bueres Highton, op y loc. cit.. pág. 112).-

Por todo lo expuesto, se advierte que por el juego armónico de las normas apuntadas no puede otorgarse al acto efectuado por la recurrente las consecuencias pretendidas y, en tal inteligencia, resulta correcta la observación realizada por el registrador, el cual, a criterio de esta Sala, ha efectuado la calificación registral sin exceder su cometido y dentro de las atribuciones que le confieren el art 3º, inc. b) y 8 de la ley 17.801.-

Sólo a mayor abundamiento, es dable destacar que la presencia de agravio o interés válido para recurrir constituye uno de los requisitos de admisibilidad de todos los recursos (arg. art. 265 del Código Procesal; conf. Palacio Lino Enrique, “Derecho Procesal Civil”, T. V, pág. 47; Colombo Carlos J., “Código Procesal ...”, T. II, pág. 400; C.N.Civil, esta Sala, c. 90.515 del 25-4-91, c. 181.913 del 19-10-95, entre otros).-

De la lectura de la providencia recurrida se advierte que la decisión a la que se arriba no puede causarle al recurrente gravamen irreparable en los términos del art. 242 del ordenamiento legal citado, requisito éste ineludible al tiempo de considerar la procedencia del recurso interpuesto, por cuanto el Registro de la Propiedad Inmueble sólo le ha requerido que adjunte la escritura de oferta de donación, lo que fue realizada por la propia recurrente.

Por los fundamentos expuestos, SE RESUELVE: Confirmar el decisorio de fs. 22/5. Notifíquese y devuélvase.

Firmado: Fernando M. Racimo - Mario P. Catayud - Juan Carlos Dupuis.