

EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 661/09

CNACiv. Sala “L”, 04-06-2010. Expte. Nº 70702 (20252/10) “GATTARI CARLOS MARÍA C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Nº 661/09 S/ Reg. Prop. Inmueble”

AUTOS Y VISTOS:

Contra la resolución de fs. 42/46 el escribano Gattari sostiene su recurso en el escrito de fs. 48/55.-

Pese al esfuerzo del notario, su queja por la no inscripción definitiva de la “transferencia por simulación de titularidad” que instrumentara en el documento que obra a fs. 1/15, no ha de ser admitida.-

En efecto, mas allá de los argumentos expuestos por el recurrente, no logra rebatir los fundamentos tenidos en mira por el Director General del Registro de la Propiedad Inmueble, quien realizara la inscripción requerida sólo en forma provisoria.-

Así, aún cuando en la apelación Gattari sostenga que con acta de referencia no se pretende una transmisión dominial, lo cierto es que en el documento de fs. 12 se consigna el término “transferencia”.- Para lograr que esa “transferencia” tenga efectos jurídicos y obtener su inscripción, ésta debe provenir del titular registral, en el caso “Blueboard Consulting Sociedad Anónima”. Pero en el caso, sólo concurren al acto el Sr. Claudio Horacio Ballatore, “como representante aparente de la sociedad titular registral” (cfr. Fs. 1) y Norberto Pérez Fernández, como “propietario oculto”.-

En consecuencia, como bien se dice en la resolución ocurrida, no surge del documento la comparencia del titular del derecho inscripto prestando el consentimiento para la extinción de su derecho y el nacimiento del nuevo a favor del Sr. Pérez Fernández. El principio procesal de “tracto sucesivo”

previsto en el art. 15 de la ley n° 17.801 se vería burlado de admitirse la pretensión recursiva.-

En este sentido es sabido que en virtud de este principio no se deben registrar los documentos en los que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente. Así, de los asientos existentes en cada folio deberá resultar el perfecto encadenamiento del titular de dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones (conf. Andorno, Luis, en la obra colectiva “Cuestiones esenciales en Derechos Reales”, Director Carlos Gustavo Vallespinos, págs.. 30 y ss, Editorial Lexis Nexis Abeledo Perrot, Bs. As. 2.002).-

Una segunda objeción se halla en lo dispuesto en el art. 1.047 del Código Civil. En efecto, aún con el argumento de que el Sr. Pérez Fernández tiene el 100 % de las acciones de la sociedad, lo cierto es que no es jurídicamente admisible que quien intervino en el acto plantee luego su nulidad.-

En forma expresa esta norma dispone que no puede pedir la nulidad el que ha ejecutado el acto, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba.-

Esto es una aplicación de la máxima de que nadie puede alegar su propia torpeza en defensa de sus derechos (conf. Lloveras de Resk, en Bueres – Highton “Código Civil...”, Tomo 2 C, pág. 363 y ss, Editorial Hammurabbi, Bs As. 2.004).-

La “causa simulandi” expresada en la escritura consistió en limitar la responsabilidad patrimonial de Pérez Fernández frente a concretos riesgos judiciales que no obstante manifestar que finalmente no acaecieron (folio 2), lo cual importaría encuadrar el caso en un supuesto de simulación ilícita en tanto su objeto estaba destinado a perjudicar a un tercero (args. Arts. 957 y 958 del Código Civil), que impediría a quienes simularon el acto ejercer acción alguna, con la salvedad prevista en el citado art. 959. Con mayor razón está impedido de hacerlo mediante una mera actuación notarial.-

Desde otra perspectiva, tampoco es admisible jurídicamente que el Director del Registro de la Propiedad Inmueble de esta Capital Federal pueda inscribir, en base a las manifestaciones de los comparecientes al acta de fs. 1/15, la nulidad de una sociedad extranjera, la que, según el art. 18 de la ley 19.550 se rige en cuanto a su existencia y forma por las leyes del lugar de constitución.-

Por todo lo expuesto el Tribunal **RESUELVE**: Confirmar la resolución de fs. 42/46.-

Regístrese y devuélvase el expte. al Registro de la Propiedad Inmueble.-

Firmado: Marcela Pérez Pardo - Víctor Fernando Liberman - José Luis Galmarini P.A.S.