

Donacion Donacion Efectuada A Favor De Una Menor Perfeccionamiento Aceptacion

JURISPRUDENCIA

Donación. Donación efectuada a favor de una menor.

Perfeccionamiento. Aceptación Se revoca la sentencia recurrida rechazando la pretensión de nulidad de la donación de un inmueble con reserva de usufructo otorgada por la causahabiente a favor de su nieta la cual se fundamentaba en la supuesta falta de aceptación por parte de la donataria, declarando además la inexistencia de dicho acto y despojando a la misma de todo valor probatorio. Ello, en virtud de que el contrato se perfeccionó con la aceptación efectuada por la madre de la menor en su carácter de representante legal de la misma. En General San Martín, a los 4 días del mes de julio del año dos mil diecisiete, reunidos en Acuerdo Ordinario los señores jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de San Martín, Sala Segunda, integrada con el Dr. Carlos Ramón Lami (Ac. Ext. N° 803 de esta Excma. Cámara), con la presencia de la Secretaria actuante, se trajo al Acuerdo para dictar sentencia la causa N° 72.119, caratulada ?SOLDANI, MÓNICA MARÍA DEL VALLE Y OT. C/ PROVINCIA DE BUENOS AIRES-REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES S/ NULIDAD DE CONTRATO?.- Conforme lo establecido por los arts. 168 de la Constitución Provincial y 266 del Código Procesal, se resolvió plantear y votar la siguiente CUESTION ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? VOTACION A la cuestión propuesta, la señora juez Scarpati dijo: I.- Que la sentencia de fs. 256/265 que hace lugar a la demanda declarando la nulidad de la escritura ? de donación con reserva de usufructo gratuito y vitalicio pasada por ante la escribana Lucía Badaloni Marconi titular del Registro Notarial de Vicente Lopez N° 75 y otorgada por Laura Josefa Rodriguez Soldani a favor de su única nieta B. L. C. B., ello en virtud de la ausencia de aceptación por parte de la donataria, declarando además la inexistencia de dicho acto y despojando a la misma de todo valor probatorio, rechazando las excepciones de prescripción y falta de legitimación pasiva opuestas por la demandada e imponiéndole las costas, es apelada por la perdedora (fs. 270), quien expresa sus agravios mediante la memoria de fs. 289/293, replicada a fs. 295/298. Focaliza liminarmente el objeto de la pretensión nulitiva, en cuánto relacionada con la donación con reserva de usufructo gratuito y vitalicio y cláusula de reversión celebrada el 15 de Abril de 1991, respecto del inmueble de la calle Aviador Udet de la localidad de Ciudad Jardín, Pdo. de Tres de Febrero de esta Provincia, designado catastralmente como Circunscripción ?, Sección ?, Manzana ?, Parcela ?, Polígono ? Partida ?, cuestionando el rechazo de las defensas articuladas por su parte. En torno a la de ausencia de legitimación pasiva sostiene que el Registro de la Propiedad Inmueble no es titular de la relación jurídica en que se sustenta la pretensión, pues no intervino en el acto, por lo que el vicio alegado por la actora no le es imputable, observando críticamente que no se ha integrado a la litis al escribano autorizante, en cuánto tercero de intervención necesaria. Controvierte por errada la argumentación del sentenciante al fundar el rechazo de tal defensa en ?la falta de servicio?, lo que refiere a la responsabilidad extracontractual del Estado, discordando también en cuánto a que el Registro de la Propiedad Inmueble debió haber observado el trámite de la inscripción o bien efectuar el asiento como una oferta de donación. En tal sentido sostiene que la actuación u omisión del Registro no guarda relación con la validez o eficacia del acto escriturario impugnado, pues la misma es declarativa y no convalidante, por lo que la suerte de la escritura de donación y su validez o eficacia como instrumento de transmisión de dominio a título gratuito no depende ni está vinculada con la inscripción registral, ni con la actuación del Registro. De allí que no se encuentre debidamente justificada la intervención de su parte en autos. Expresa que en el pleito donde se controvierte la validez de una escritura de donación con reserva de usufructo vitalicio, con cláusula de reversión y sujeta a una condición suspensiva establecida entre particulares, incluso en el supuesto de que su donatario sea menor de edad y en el cuál se debate si el mismo ha sido debidamente representado o ha actuado sin capacidad, el Registro no reviste carácter de parte, sosteniendo que en tal conflicto la litis debe integrarse con los que intervinieron en el acto escriturario, el escribano autorizante y los eventuales perjudicados, esto es los herederos de la menor titular de dominio. Aduce que el Registro carece de interés directo en el resultado de este conflicto, mencionando la existencia de mecanismos legalmente previstos para modificar o cancelar el asiento, en caso que corresponda (art. 36 ley 17801, art. 34 decreto ley 11643 y art. 39 decreto reglamentario 5479). Asevera así que el Registro de la Propiedad Inmueble no resulta sujeto pasivo de la pretensión de nulidad del acto jurídico de que se trata, pues no ha intervenido en la formación del contrato ni el otorgamiento de la escritura que lo instrumenta, insistiendo que la inscripción registral inmobiliaria es declarativa y no convalidante, operando en el plano de la publicidad en cuánto a la oponibilidad a terceros (arts 2 y 20 decreto ley 17801 y art. 2505 del Cód. Civil). Apunta que su actuación se centra en la calificación de los aspectos extrínsecos del documento, reiterando que la inscripción no convalida ni sana los vicios de que pudiera adolecer (art. 4° decreto ley 17801/68) y destacando que el registrador no goza de ilimitadas facultades de investigación sobre el contenido y legalidad del documento a

inscribir (art. 8° del texto indicado) y que sólo se limita a calificar la correspondencia con los asientos existentes y el respeto de las formalidades exigidas legalmente que provocan nulidad manifiesta, quedando excluidas de la calificación registral las demás causales o aquellos defectos que no pudieran cotejarse por la misma prueba que constituye el documento. Por tanto, expresa, la inscripción de la escritura de donación de marras no purga ni repercute sobre los presuntos vicios denunciados por la actora, marcando que compete al escribano lo relativo al negocio; y al registrador observar los aspectos formales; y el Registro no puede ir más allá de las formas del instrumento, pues no le incumbe el análisis del negocio. Destaca que la nulidad del título inscripto no se transmite a su asiento; el asiento registral es válido y eficaz, siempre que se haya cumplido el conjunto de recaudos sustantivos y procedimentales que para su práctica se prescriben; por lo que si se pretende la invalidez de una inscripción registral, ello por estar afectada por algún vicio, debe plantearse previamente la nulidad del acto que le dio origen y obtenerse una sentencia favorable, ya que la inscripción es la consecuencia lógica de la escritura pública, que se considera válida mientras no se resuelva lo contrario. Subsidiariamente apunta que pese a invocarse un presunto obrar irregular, no se le atribuye ni tampoco se prueba que se haya incurrido en errores registrales que comprometan la regularidad de la función, como tampoco se alude a la existencia de daño cierto causal a su desempeño. En cuanto a la rechazada defensa de prescripción, señala que la actora participó del acto escriturario a fin de aceptar la donación en su carácter de representante legal de la hija menor, lo que impide que pueda alegar desconocimiento ni un conocimiento posterior, marcado que aceptó la liberalidad efectuada por la abuela a su única nieta, con lo que el término prescriptivo debe computarse desde la celebración de la escritura, sosteniendo que yerra el sentenciante al computar el plazo decenal previsto por el art. 4023 del Cód. Civil desde el fallecimiento de la donataria. Descalifica la motivación del fallo, en tanto no se ha evaluado la actuación y/u omisión del Registro ni se ha pronunciado sobre la existencia de defecto o irregularidad en su actuación, ello para justificar la condena, pese a que su parte argumentó la falta de participación del Registro en la formación del acto. Señala que la donación respectiva presenta dos elementos constitutivos: oferta y aceptación. Y si bien la donataria era menor de edad, su representante legal, Sra. Mónica María del Valle, aceptó en su nombre la liberalidad. Por tanto se equivoca el juez al considerar inexistente de donación, haciendo lugar a la demanda de nulidad por ausencia de un elemento esencial cuál es la aceptación, despojándola de todo valor, observando que lo que correspondía, tratándose de una cláusula condicionante, es que la donataria ratifique la aceptación de la donación efectuada por su madre al cumplir la mayoría de edad, considerando que esto es lo que debía interpretarse. Apunta que no cabe exigir al Registro una calificación diferente de la realizada, como lo pretende la actora, pues no se trata de una oferta de donación, ya que medió aceptación. Con lo que el contrato se perfeccionó en el mismo acto con la aceptación efectuada por la madre de la menor. Y en todo caso, frente al fallecimiento de la donataria, se tornaría aplicable la reversión o la condición resolutoria, más ello no importa la invalidez por ausencia de aceptación, reeditando que la calificación y toma de razón del acto en el Registro ha sido ajustada a derecho, consignando además que la oferta de donación no tiene vocación registral, pues no se trata de un acto que modifique, transmita o extinga un derecho real sobre un inmueble. Señala que el escribano autorizante, tal como surge de la minuta de inscripción adjunta como prueba, rogó la inscripción de la escritura de donación con constitución de usufructo gratuito y vitalicio; y la circunstancia que un menor figure como titular del derecho no resulta un extremo que obligue al Registro a rechazar u observar el trámite de inscripción. Es que los menores son capaces de derecho; su incapacidad es de hecho; y en el acto escriturario en cuestión intervino su madre en calidad de representante legal, resultando perfectamente válidas las donaciones sujetas a condición suspensiva o resolutoria. De este modo, la calificación registral efectuada se ajusta a la normativa vigente, esto es a lo que prescribe la ley 17801 y Disposición N° 5/76, resultando regular el asiento registral respectivo y que de ninguna manera correspondía al Registro calificar el instrumento acompañado por el notario como una ?oferta de donación?, rechazando la inscripción. Cuestiona también la imposición de las costas a su parte, ello pues no ostenta la calidad de vencido ya que no defendió la validez ni se opuso a la rectificación o cancelación del asiento en el caso de que el sentenciante considerara que así corresponde, marcando la carencia de interés del Registro a este respecto, y aduciendo también que no ha tomado posición en cuanto a la existencia de vicio, planteando sólo una defensa subsidiaria frente a la eventual impugnación de la irregularidad de su actuación, la que sólo está referida a las formas y vicios manifiestos por lo que no corresponde su condena en costas, en cuanto no se muestra perdidosos. II.- La sentencia recurrida debe revocarse. En tal sentido cabe adherir a los argumentos troncales que se traen, los que ciertamente desploman el criterio nultivo que ella consagra. Así, en primer término, tal como lo marca el apelante, advierto que no sólo han sido desatendidos los expresos términos plasmados en la escritura pública que documenta la donación motivo de autos, sino que además, en tal contexto, también ha sido ignorado el plexo normativo que regula la representación derivada de la patria potestad. Así se observa en primer término que la escritura de fs. 16/21 hace referencia a la puntual presencia en el acto de Héctor Raúl Soldani y Mónica María del Valle Soldani (respectivamente tío y madre de la donataria e hijos de la donante cuya sucesión se agrega (partidas de fs. 3, 4 y 23 de autos sucesorios y de fs. 2 de éstos). Ellos comparecen prestando conformidad con la disposición, seguramente ante una eventual inoficiosidad de la misma (arg.

art. 1830/1832 del Cód. Civil), más la última - Mónica María del Valle Soldani lo hace también como madre de la menor, consignándose puntualmente que ¿también acepta la presente liberalidad efectuada por la abuela a su única nieta? (ver fs. 17 vta. en el tramo referidos a los ¿PRESENTES?). Esta expresa manifestación comporta ¿aceptación? de la donación, lo que implica donación perfeccionada en los términos de los arts. 1789 y 1792 del Cód. Civil. A este ostensible contexto documental se suma, potenciando incuestionablemente la condición de contrato perfeccionado, todo el plexo normativo que organiza la representación de los incapaces sometidos a patria potestad. Y nos consta a su respecto que el Código Civil consagra tal representación, en cuánto atributo de la patria potestad, prescindiendo de la voluntad del representado, lo que se infiere sin dubitación alguna de los textos de los arts. 56, 57 inc. 2º, 58, 62, 264 inc. 2º, 274 y que también confirma, más con referencia a los tutores, el art. 411 del mismo. Tal función atiende esencialmente a la protección del menor, restringiéndose sus posibilidades de actuación en puntuales supuestos (arts. 297-299-300-301 Cód.Civ.). Y acá anoto que la específica norma del art. 1808 del Cód. Civil relativa a la incapacidad para aceptar donaciones no incluye a los padres en cuánto titulares de la patria potestad. De este modo aprecio que estamos frente a una donación perfeccionada por la expresa aceptación de la representante legal de la menor beneficiada. Y la desafortunada cláusula genérica que con frecuencia vemos en las escrituras del tipo - en cuánto remite a la aceptación de la donataria al cumplir la mayoría de edad legal - se muestra carente de toda proyección jurídica, pues normativamente el comparendo de la representante legal comporta aceptación, no requiriéndose que la misma se reedite por la beneficiaria al alcanzar su mayor edad, pues tal como lo señala la accionada, los menores sólo resultan destinatarios de una ¿incapacidad de hecho?, superable precisamente a través de la actuación de sus representantes necesarios (arg. art. 56, 57 inc. 2º y 58 con su nota del Cód. Civil). Desde esta comprensión la sentencia debe ser revocada. Pero además, en torno a la defensa de legitimación pasiva articulada por la recurrente, también debo señalar que comparto los planteos que aporta la accionada. Es que el Registro de la Propiedad Inmueble de esta Provincia convocado en calidad de demandado, carece palmariamente de legitimación pasiva en el conflicto relativo a la nulidad del contrato de donación instrumentado en debida forma (art. 1184 incs. 1º y 7º y 1810 inc. 1 del Cód. Civil) y debidamente inscripto (art. 2505 del Cód. Civil). Y a este último respecto señalo que la actuación de la accionada opera en el marco de la publicidad registral a que se refiere el mencionado art. 2505 del Cód. Civil así como el art. 3º del decreto-ley 11646/63. Y también ha de considerarse correcta la sostenida imposibilidad de registro de inscribir el acto instrumentado bajo la modalidad de la ¿oferta de donación?, tal como lo predicen los actores. Es que más allá de que la escritura respectiva acredita una donación perfeccionada, en cuánto ha mediado expresa aceptación por parte de la representante de la donataria, lo cierto es que la conducta registral que se proclama como debida contraviene la pauta de intervención que estatuye el art. 1º del citado decreto, pues ¿en el Registro de la Propiedad Inmueble se inscriben u anot an títulos que constituyan, transmitan, modifiquen, extraigan o en cualquier otra forma se refieran al dominio y demás derechos reales...?. Más continuando con la caracterización postulada, esto es ¿oferta de donación?, debe repararse también el diverso y contrastante tratamiento normativo que en cuánto a sus efectos se infiere de la genérica norma contractual del art. 1149 en relación a la especificidad que exhibe el art. 1795, ambos del Código Civil citado, ello en cuánto éste establece que ¿Si el donante muere antes que el donatario haya aceptado la donación, puede éste, sin embargo aceptarla y los herederos del donante están obligados a entregar la cosa donada?. Tal diferencia, más allá de la pauta que marca en citado art. 1º del decreto indicado, también concurre a justificar la inoperancia registral de la oferta de donación, que carece de entidad registral, pues no existe registro de ofertas ni de actos preliminares o preparatorios o fraccionados (Rubén Augusto Lamber ¿Donaciones? Astrea ver Capítulo II ¿Donación Diferida? pág. 98 y ¿Registración? pág. 113). Y siguiendo con la consideración del desenvolvimiento que se achaca al Registro, cabe también coincidir con las características de las funciones que le son propias, en cuánto orientadas a la publicidad registral, su actuaciones queda restringida a la puntual observación de la ¿legalidad de las formas extrínsecas de los títulos?, conforme ¿lo que resulte de ellos y de los asientos del Registro?, observándose que la inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adolezca según las leyes (art. 3º y 8º D/L 11646/63). Resta destacar que el criterio desestimatorio así como el relativo a la función registral se hallaba de algún modo anticipado en la información de fs. 145/187, particularmente en el antecedente consultivo de fs. 183 y la puntual caracterización que a fs. 187 se hace de la misma, antecedente que concurría legalmente a desarmar la legitimación pasiva del Registro de la Propiedad Inmueble en este tipo de reclamo, que, digámoslo también, nada tiene que ver con la Responsabilidad del Estado (ver fs.- 261 vta) ni tampoco con la responsabilidad objetiva (ver fs. 261 último párrafo), inserciones dogmáticas que aparecen absolutamente desvinculadas del contexto pretensional a resolver. Queda por último destacar, ello en puntual relación a la nulidad contractual requerida y decretada, que la decisión cuestionada reclamaba el cumplimiento de un recaudo visceral, esto es generar la oportunidad de incorporación al debate de las partes del contrato cuya nulidad se pretendía, pues no cabe fulminarlo sin convocar a los legitimados, este recaudo hace a la legitimación sustancial, que ciertamente no atañe a la demandada (arg. arts. 1195 y 1199 del Cód. Civil). Es que la pretensión exige la integración de las partes involucradas en él y la sentencia no puede pronunciarse útilmente sino en relación a todas ellas; esto es a todos los que

concurrieron a su formación pues todas ellas están legitimadas sustancialmente en forma inescindible, pues la discusión versa sobre una relación contractual, común que atinge a varios sujetos, por tanto ellos deben ser convocados a esta discusión, incluyendo al escribano autorizante del soporte documental. Esta puntualización sólo tiene por finalidad marcar una falencia medular a la entidad pretensional debatida y decidida. Más quede claro que son los argumentos referidos al contenido concreto de la escritura - en cuánto en ella quedó plasmada la aceptación de la donación por parte de la representante (conforme partidas señaladas y lo que surge del poder de fs. 13/14)- concordantemente con el entendimiento que provee el plexo normativo propio del derecho de representación derivado de la patria potestad, determinan prevalentemente la desestimación que se propicia. Más a ellos se agregan los propios de la función registral, avalando conceptual y normativamente la defensa de falta de legitimación pasiva opuesta por la accionada. Esta comprensión me exime del tratamiento de la defensa prescriptiva opuesta. Por tanto, de compartir las razones que llevo expuestas corresponderá revocar la sentencia recurrida, rechazando la pretensión de nulidad de la donación con reserva de usufructo otorgada por Laura Josefa Rodríguez de Soldani a favor de su nieta B. L. C. B., pasada por ante la Escribana lucía Badaloni Marconi el 15 de Abril de 1991 (fs. 16/21), relativa a la unidad funcional N° Uno de la finca sita en Ciudad Jardín Lomas del Palomar Oeste, Aviador Macías ? esquina ? -Pdo de Tres de Febrero, de esta Provincia, rechazándose por tanto la cancelación registral pertinente así como pretensión de inscripción de la declaratoria de herederos dictada en el proceso sucesorio intestado ?Rodríguez, Laura Josefa? en relación al bien objeto de la misma. En cuánto a las costas, conforme el criterio propuesto, sin dejar de expresar que coincido plenamente con las razones expresadas por el recurrente, en el marco de lo dispuesto por el art. 274 del Cód. Proc. cabe propiciar la aplicación de las correspondientes a esta instancia y a la anterior a la actora perdidosa (arg. art. 68 del Cód. Proc.), correspondiendo diferir las regulaciones de honorarios para su oportunidad (arg. art. 31 decreto ley 8904/77). Doy mi voto por la NEGATIVA. El señor juez, Dr. Carlos Lami, por las mismas razones adhiere. Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente SENTENCIA Por los fundamentos dados en el Acuerdo precedente se RESUELVE: 1°) REVOCAR la sentencia recurrida, RECHAZANDO la pretensión de nulidad de la donación con reserva de usufructo otorgada por Laura Josefa Rodríguez de Soldani a favor de su nieta B. L. C. B., pasada por ante la Escribana lucía Badaloni Marconi el 15 de Abril de 1991 y relativa a la unidad funcional N° ? de la finca sita en Ciudad Jardín Lomas del Palomar Oeste, Aviador Macías ? esquina ? N° ? -Pdo de Tres de Febrero., de esta Provincia, RECHAZANDO por tanto la cancelación registral correspondiente y la consecuente pretensión de inscripción de la declaratoria de herederos dictada en el proceso sucesorio intestado ?Rodríguez, Laura Josefa? respecto tal bien. 2°) IMPONER las costas de ambas instancias a los actores perdidosos. 3°) DIFERIR las regulaciones de honorarios para su oportunidad. REGISTRESE. NOTIFIQUESE. DEVUELVA.

026034E