-----Trelew, 31 de mayo de 2021.----------

-----**Y VISTOS:** Estos autos caratulados: "J., M. N. c/ A. C."B. P. R. C." s/ Revocación de Donación" (Expte. Nro. 154 - Año 2021 CAT), venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial Nro. 2 de la ciudad de Trelew, a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por el Dr. M. S. a fs. 636, por derecho propio, contra la sentencia interlocutoria Nro. 021/2021 obrante a fs. 631/633, concedido a fs. 637, fundado a fs. 639/640vta. y contestados los agravios a fs. 642/644. ----------

-----**Y CONSIDERANDO:** ----------

-----I) Que a fs. 631/633, el juez de grado, resuelve hacer lugar al recurso de reposición interpuesto por la parte actora y revoca la providencia que había hecho lugar a la medida de no innovar respecto del inmueble objeto de autos y consecuentemente, decreta el levantamiento de la medida dispuesta y ordena oficiar al Registro de la Propiedad Inmueble a los fines de su toma de razón.----------

-----II) Que a fs. 636 el Dr. M. S. apela la sentencia interlocutoria Nro. 021/2021 expresando agravios a fs. 639/640vta. Refiere que se realiza una incorrecta interpretación del art. 2669 del Código Civil y que se equivoca al omitir analizar a partir de qué momento el dominio revocable tendrá efecto retroactivo de acuerdo a lo que establece el citado artículo. Explica que la readquisición del dominio opera en forma inmediata tal como expresara el juez pero que, al estar en presencia de un bien registrable, el modo suficiente para que operen tales efectos es la inscripción constitutiva a los fines de inscribir la readquisición. Señala que en su opinión la interpretación realizada es equivocada dado que comete un error in iudicando generando una conclusión equivocada y perjudicándolo. Transcribe el art. 2670 del Código Civil e indica que dicha norma hace una diferencia muy clara entre actos de administración y actos de disposición. Agrega que la contratación de un abogado por parte del presidente de la biblioteca es un acto de administración dado que fue necesaria la contratación para la contestación de la demanda. Formula el petitorio de estilo.----------

-----III) Que a fs. 641 se corre traslado del memorial de agravios a la contraria quien la contesta a fs. 642/644. Da cuenta de que el apelante interpreta erróneamente la normativa al englobar bienes registrables en un todo cuando existe diversidad de bienes registrables con sus requisitos y sus propias características en cuanto a su registración. Señala que en el caso el carácter de la inscripción en el registro es declarativo y no constitutivo debido a que el derecho nace fuera del registro y su inscripción sólo es a los efectos de la oponibilidad de terceros de buena fe. Explica que la finalidad de la

normativa registral es la de publicitar y otorgar efectos frente a terceros y no constituir derechos reales. Cita doctrina en apoyo de su posición. ----------

-----Describe que la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble es meramente declarativa conforme a la ley 17.801 y III Nro. 18, produce efectos de oponibilidad respecto de terceros de buena fe sobre asientos que se efectúan en el mismo, pero dichos derechos no nacen con su inscripción sino que lo hacen con anterioridad y su asiento en el registro es para lograr una protección extra para titulares y principalmente para terceros de buena fe. Expresa que su derecho nació fuera del registro con la sentencia judicial de primera y segunda instancia. Refiere respecto de los actos de administración que los mismos son los de locación en pos de proteger los intereses del tercero locatario, es por ello que el a quo resalta que conserva en el Código Civil y Comercial el mismo sentido, esto es en protección de los derechos de los arrendatarios. Manifiesta que la regulación de honorarios no es un acto de administración sino una consecuencia de un proceso. Funda en derecho y formula el petitorio de rigor.----------

-----IV) Cabe comenzar el análisis señalando que a fs. 540/547 obra la sentencia definitiva Nro. 051/2019 por la que se hizo lugar a la demanda de revocación de donación del inmueble identificado como Parcela X del Macizo X de la ciudad de Trelew, inscripto en la Matrícula X, entablada por M. N. J. (DNI Nº X), en contra de A. C. B. R. C. (CUIT N° X) y condenó a esta última a restituir al actor el bien donado; a cuyo fin deberá otorgar la escritura pública en el plazo de treinta (30) días y hacer tradición de la cosa donada, quedando a su cargo los gastos que demande dicha restitución.----------

-----Que a fs. 575/584vta. esta Alzada dicta la SDC Nro. 003/2020 confirmando la dictada por el magistrado de grado en todas sus partes.----------

Sentado lo anterior, cabe señalar que dado lo dispuesto por el art. 2669 del Código Civil, "la revocación del dominio tendrá siempre efecto retroactivo al día en que se adquirió…", es decir la norma consagra como regla la revocación con efectos *ex tunc o in rem*, que actúa sobre el pasado. Cumplido el evento resolutorio, el dominio revocable vuelve al estado anterior al momento en que se constituyó. En virtud del efecto retroactivo, el revocado debe restituir la cosa al revocante y se extinguirán los actos de disposición que hubiere realizado a favor de terceros. (Zannoni, Eduardo A., dir., "Código Civil y Leyes Complementarias", Editorial Astrea, Ciudad de Buenos aires, Año 2007, Tº 11, pág. 286).----------

-----Ahora bien, el efecto retroactivo respecto de los terceros puede ceder en algunos casos como señala el apelante respecto de algunos actos de administración realizados por el dueño imperfecto tales como el arrendamiento. Acto que debe ser respetado por el propietario primitivo o dueño revocante, tal como refiere el art. 2670 del Código Civil

que señala que "Revocándose el dominio con efecto retroactivo, el antiguo propietario está autorizado a tomar el inmueble libre de todas las cargas, servidumbres o hipotecas con que lo hubiese gravado el propietario desposeído o el tercer poseedor; pero está obligado a respetar los actos administrativos del propietario desposeído, como los alquileres o arrendamientos que hubiese hecho". ----------

-----Se ha dicho que la revocación opera con efectos retroactivos, lo que se extiende también -en principio- a los derechos adquiridos por terceros en el tiempo intermedio. Obsérvese que la norma dice textualmente *"el antiguo propietario está autorizado a tomar el inmueble libre de todas las cargas…"* (art. 2670 del Código de fondo), y ejemplifica con las servidumbres o hipotecas. Se trata de una aplicación del principio del *nemo plus iuris* consagrado por los arts. 3270 y 3278 del Código Civil. Los terceros que hayan contratado con el dueño temporario no pueden alegar su buena fe ni su ignorancia de la situación, pues como señala el codificador en la nota al art. 2663 del Código Civil: "Estas cláusulas revocatorias, debiendo estar en el mismo instrumento público por el cual se hace la enajenación, no pueden dejar de ser conocidas por el tercer adquirente, pues constan del mismo instrumento que crea el dominio del que lo transmite". Los terceros, para poder alegar buena fe, deben efectuar el estudio de títulos, tanto del disponente como de sus antecesores, y de ello surgiría la existencia de cláusulas resolutorias o de obligaciones no cumplidas que podrían dar lugar a una eventual resolución por incumplimiento" (Bueres, Alberto J., dir., Highton Elena I., coord., "Código Civil", Editorial Ammurabi, Buenos Aires, 1997, Tº 5, pág. 543).----------

-----El principio fundamental consiste en que la revocación tiene efecto retroactivo, es decir, que funciona como una condición resolutoria, de manera que el donatario solo habría sido titular de un dominio revocable regido por el artículo 2670 del Código Civil en lo atinente a las consecuencias de la revocación. ----------

-----Por consiguiente, el donatario debe restituir la cosa donada al donante o sus herederos sin distinción según se trate de un bien mueble o inmueble y lo hará con aplicación de las reglas relativas a las obligaciones de restituir cosas a sus dueños y de las referidas a condiciones resolutorias. ----------

-----El codificador elaboró un sistema estrictamente ajustado a los principios que rigen las relaciones entre donante y donatario de acuerdo a la naturaleza del dominio transmitido sobre la cosa donada, que es un derecho revocable (conf. art. 2663 del Código Civil). ----------

-----Por ello, la revocación produce frente a terceros un efecto retroactivo, con alguna excepción en materia de muebles, fundado en lo dispuesto en el art. 2670 del codificador. Ahora bien, en lo que se refiere a inmuebles, esta solución no admite

excepciones en la ley. Así lo dispone el artículo 1855 del C.C., al expresar que: "Cuando la donación ha sido de bienes inmuebles y en el instrumento público están expresadas las cargas impuestas por el donante, la revocación de la donación anula las enajenaciones. servidumbres, e hipotecas consentidas por el donatario".----------

-----En definitiva, resulta correcto lo sostenido por el magistrado de grado al señalar que el actual Código Civil y Comercial de la Nación en su artículo 1969 legisla en términos similares a lo que hacía el Código de Vélez Sarsfield en su art. 2670, pues en él también se consagra el principio general en caso de revocación del dominio, puesto que consagra, también, el efecto retroactivo.----------

-----Esto es, que el dueño anterior readquiere el dominio "perfecto", libre de los gravámenes que hubiese impuesto el dueño revocable.----------

-----Y, si bien es cierto, tal como se señaló, que el principio del efecto retroactivo no es absoluto y cede en algunos casos como por ejemplo en caso de alquileres o arrendamientos entre otros actos administrativos a los que refiere la norma transcripta precedentemente, la contratación de un abogado no se encuentra dentro de ninguno de los actos de administración a los que refiere el art. 2670 del Código Civil. Por lo demás si lo que se trata es de proteger la buena fe de los terceros, el letrado de la demandada no podía desconocer los términos de la donación y los efectos de su eventual revocación, ya que fue contratado por la donataria a los efectos de repeler la acción de revocación.

-----V) En virtud de ello, corresponderá rechazar el recurso de apelación interpuesto en todas sus partes y consecuentemente confirmar la sentencia interlocutoria Nro. 021/2021 obrante a fs. 631/633 en todas sus partes en cuanto fuera materia de agravios.----------

-----VI) En punto a las costas de esta alzada las mismas serán impuestas al apelante vencido en virtud del principio objetivo de la derrota (arts. 69 y 70 del C.P.C.C.).------

-----Que teniendo en consideración la extensión de la labor realizada, calidad y éxito obtenido se regulan los honorarios de la Dra. C. V. P., letrada patrocinante del actor, en la suma equivalente a 8 Jus (conf. arts. 5, 6, 7, 13, 46 y conc. de la ley XIII Nro. 4), a la suma resultante deberá adicionarse el IVA pertinente si correspondiere (conf. art. 1ro. Res. Gral. D.G.I. 4214/96, Leyes 23.349 y 23.871). Sin regular honorarios al Dr. M. S. dado lo dispuesto por el art. 11 de la ley XIII Nro. 4.----------

-----En su mérito la Sala "B" de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial III con asiento en la ciudad de Trelew, **RESUELVE:** ----------

-----I) CONFIRMAR sentencia interlocutoria Nro. 021/2021 obrante a fs. 631/633 en todas sus partes en cuanto fuera materia de agravios.----------

-----II) IMPONER las costas de la alzada al apelante vencido en virtud del principio

objetivo de la derrota (arts. 69 y 70 del C.P.C.C.).----------

-----III) REGULAR los honorarios de la Dra. C. V. P., letrada patrocinante del actor, en la suma equivalente a 8 Jus (conf. arts. 5, 6, 7, 13, 46 y conc. de la ley XIII Nro. 4), a la suma resultante deberá adicionarse el IVA pertinente si correspondiere (conf. art. 1ro. Res. Gral. D.G.I. 4214/96, Leyes 23.349 y 23.871). Sin regular honorarios al Dr. M. S. dado lo dispuesto por el art. 11 de la ley XIII Nro. 4. ----------

-----IV) REGÍSTRESE, NOTIFÍQUESE y DEVUÉLVASE.----------

SERGIO RUBÉN LUCERO
JUEZ DE CÁMARA

ALDO LUIS DE CUNTO
PRESIDENTE

RAÚL ADRIÁN VERGARA
JUEZ DE CÁMARA

-----REGISTRADA BAJO EL NRO. ___24_____ DEL AÑO 2021 – SIC – CONSTE. ----------

UBALDO RENÉ AGUILERA
SECRETARIO DE CÁMARA