

## EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 285/1995.-

**CNACIV. SALA "A"- 26-12-1995- RCA Nº 179.309**

**Autos "PRADA MARIA CRISTINA C/REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE S/RECURSO."**

### **Y VISTOS: Y CONSIDERANDO:**

I.- Se agravia la recurrente contra la resolución del Sr. Director del Registro de la Propiedad Inmueble, en virtud de la cual se denegara a la interesada la inscripción definitiva del documento ingresado a ese organismo bajo el n° 77.000 el 17 de mayo de 1995, referido a un mutuo con garantía hipotecaria (fs. 1/5), que fuera observado por no haberse consignado en el título y la minuta respectiva, el grado de nupcias y nombres y apellidos de los cónyuges de los acreedores (fs. 7).-

II.- Ahora bien, el derecho registral inmobiliario se refiere al conjunto de principios y normas destinados a reglar la organización y el funcionamiento de los organismo estatales encargados de receptor fundamentalmente los actos y documentos concernientes a los derechos reales o a los que afectan relativos a los inmuebles, así como también las formas y resultados de tales registraciones y, por último, los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de ella, (Molinario, Angel E., "Curso de derecho registral inmobiliario", Buenos Aires, Registro de la Propiedad Inmueble, 1971, pág. 26), constituyendo su objeto, la publicidad de ciertos hechos y actos para dar seguridad a relaciones nacidas extrarregistralmente. Por tanto, la razón de ser del derecho registral inmobiliario es el de ser un instrumento de seguridad (Sing, José V., "Qué es el derecho registral inmobiliario", en Revista del Notariado, n° 746, pág.333).-

Uno de los mentados principios es el de legalidad, que en la esfera del derecho registral es aquel por el cual se impone que los documentos que se pretenden inscribir o anotar en el Registro de la Propiedad reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su registración a cuyo fin es necesario someter los mismos a un previo examen, verificación o calificación que asegure su validez o perfección (Scotti (h), Edgardo O., 'Derecho registral inmobiliario', Buenos Aires, Universidad, 1983, pág. 18; Cornejo, Américo Atilio, 'Derecho Registral', Astrea, Buenos Aires, 1994, págs. 201/202).-

Tal principio ha sido plasmado en el artículo 8 de la ley 17.801 en cuanto dispone que "el Registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose a lo

que resultare de ellos y de los sistemas respectivos”, debiéndose realizar la interpretación de tal precepto, a los fines del establecimiento de sus alcances y límites, en consonancia con los restantes enunciados básicos del derecho registral, aceptados e incorporados a la misma normativa.-

En esa inteligencia, uno de los principios básicos que importan un pilar para la seguridad jurídica del sistema, y por ende, que no puede dejarse de lado, es lo atinente a la conservación del tracto, sea esto en forma sucesiva o abreviada. Así es que el artículo 14 de la ley 17.801 dispone: “Matriculado un inmueble, en los lugares correspondientes del folio se registrarán: a) las posteriores transmisiones de dominio; b) las hipotecas, otros derechos reales y demás limitaciones que se relacionen con el dominio; c) las cancelaciones o extinciones que correspondan; d) las constancias de las certificaciones expedidas de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 22, 24 y concordantes. Los asientos mencionados en los incisos precedentes se llevarán por estricto orden cronológico que impida intercalaciones entre los de su misma especie y en la forma que expresa el artículo 12, en cuanto fuere compatible, con la debida especificación de las circunstancias particulares que resulten de los respectivos documentos, especialmente con relación al derecho que se inscriba.

Esta disposición legal importa que al Registro deban ingresar la mayor cantidad de datos posibles, con el fin de que “a posteriori” él pueda autoabastecerse en orden a la información requerida, y para poder ejercer ese control de legalidad del cual habla el artículo 8 de la norma registral. Con ello, quiere ponerse de resalto, entonces, que la hermenéutica propia de la disposición “sub examine”, debe tener una amplitud tal, que sin extralimitarse, le permita al ente cumplir la tarea asignada por imperativo del legislador. La carencia de información, la ausencia de elementos suficientes como para poder cumplir con toda certeza y seguridad el tracto, atentaría contra la propia existencia del sistema registral.

Dicho esto, cobra importancia la remisión al artículo 12 de la ley 17.801, y en lo que atañe a la resolución en crisis, el párrafo referido a la individualización de las partes otorgantes o aceptantes de derechos, cuando señala la necesidad de que el asiento en la matrícula dé cuenta del “nombre de o de los titulares del dominio con los datos personales que se requieran para las escrituras públicas...”, remitiéndose por ende, a la manda del artículo 1001 del Código de fondo, donde entre otros requerimientos, se dispone que en la escritura pública se hará constar el estado de familia de las personas.-

Tal recaudo debe ser ponderado, según lo ha sostenido la Sala “F” de este Tribunal, a la luz de los efectos que produjo la modificación de la ley sustancial, a través de la preceptiva de la ley 23.515, en concomitancia con el artículo 14 de la ley 17,801, amén de la expresa atribución conferida al oficial

registrador por el plenario de esta Cámara dictado en autos “Feidman, Mauricio” del 27 de julio de 1977 (E.D. 74- 253) (C.N.Civ., Sala “F”, R 171.761 del 14/9/95, “Molinari, Maria de la Paz c/Registro de la Propiedad Inmueble 68/95 s/recurso”).

Y en tal sentido, no se observa razonabilidad alguna que implique la adopción de criterio distinto en orden a la individualización del estado de familia, según se trate del constituyente (ver detalle de fs. 1), o del beneficiario de la hipoteca en cuestión.

Por el contrario, sostener que el estado de familia al que se hace alusión, requiere, en la actualidad la individualización del cónyuge y la referencia concreta a las nupcias de que se trate, no es más que la única forma con la que cuenta el Registro, para el día de mañana poder cumplimentar el tracto sucesivo requerido por el artículo 14 de la ley 17.801 ya referenciado “ut supra”, recta y directamente, debiendo preverse, a modo de ejemplo, qué pasaría si el titular del derecho real de hipoteca, quisiera transferirla, y, en su caso, como se controlaría por parte del Registro tal acto de disposición a la luz de lo normado por el artículo 1277 del Código Civil.

Si bien es cierto que el artículo 9 del Decreto 2080/80 dispone en su inciso c) que entre los datos que se requieren se encuentra el atinente a “... titulares de los derechos inscriptos y a inscribir, con los datos de filiación e identificación que surjan del título y de los asientos antecedentes...”, tales elementos identificatorios han de presentar entidad tal como para posibilitar el cumplimiento del tracto, tal como se puntualizara. –

Finalmente, el artículo 3131 del Código Civil establece la necesidad de consignar “nombre, apellido y domicilio del deudor y las mismas designaciones relativas al acreedor”. Si nadie duda que con respecto al constituyente, quien grava su propiedad con el derecho real de hipoteca, debe consignarse su estado marital detallándose el nombre de su cónyuge, analógicamente, debe sostenerse sin hesitar que la misma designación ha de ser efectuada respecto de la parte acreedora de la obligación garantizada con hipoteca, a la sazón beneficiaria de este último derecho real de garantía (conf C.N.Civ., Sala “F”, fallo citado), quedando de tal forma sellada la suerte del recurso de apelación traído a consideración de esta Alzada.

Por estas consideraciones, SE RESUELVE: Desestimar el recurso de apelación deducido a fs. 23/25, sin costas por no haber mediado sustanciación.

Notifíquese y, oportunamente,

**Firmado: HUGO MOLteni, JORGE ESCUTI PIZARRO Y ANA MARÍA LUACES.-**