

EXPEDIENTE DE
SECRETARÍA
N° 406/2007

CNACiv. Sala "D";
19-12-2008, R. 522.311
Expte. 107,739/08

Autos "FUMEL A. L.
C/REG. PROP.
INMUEBLE 406/07 S/
Reg. Prop. Inmueble".

CORRESPONDE AL EXPTE. N° 406,07



Poder Judicial de la Nación

Expte. 107 739/08 FUMEL ALBERTINA LUISA C/REG. PROP. INMUEBLE
406/07 S/Reg. Prop. Inmueble. Rec. 522.311. P.S

//nos Aires,

19

de diciembre de 2008.

Y Vistos. Considerando:

Las presentes actuaciones se iniciaron como consecuencia de la denuncia realizada por Griselda Ortiz en representación de su abuela materna Albertina Fumel, en punto a la comprobación que realizó personalmente respecto a la existencia de una vallado perimetral en torno de la propiedad de su abuela, efectuado por personas desconocidas y no autorizadas por aquélla.

Habida cuenta que requeridos los informes pertinentes surgió que el titular registral del bien en cuestión era el señor Alvarez Oscar Remigio y advirtiendo además, que su abuela nunca suscribió escritura traslativa de dominio en favor de nadie, enajenando su propiedad, ni dio poder alguno a tales fines, se llevó a cabo la denuncia a fin de efectuar la investigación y/o averiguaciones pertinentes.

Asimismo efectuó -ante la posible comisión de un ilícito-, una denuncia que quedó radicada en la comisaría número 44.

A fojas 21/1 vuelta de los presentes actuados se dispuso la prevención y amparo registral correspondiente al deber de guarda del organismo, en los términos de las normas emergentes de los artículos 39 ley 17.801, 170 del decreto 2080/80 to dec. 466/99 y concordantes, a través de la caución o guarda especial del folio real 15-62655.

Asimismo, quedó aclarado en dicha disposición, que lo dispuesto no supe ni cumple la función de una medida cautelar judicial, por lo que no hay impedimento para la realización de los actos regulares que se presenten para su publicidad.

Vale decir que se trata de una medida de carácter netamente



administrativo y que, conforme a lo expuesto a fojas 95, "sólo asegura una celosa guarda", a la vez que se van produciendo actuaciones tales como peticiones, asientos etc, respecto de las inscripciones de dominio, vinculadas, y quienes las impulsan como interesados.

Nótese además, que también existe una causa penal en estrecha relación con el asunto que se ventila en autos, caratulada "N.N s/Av. Estafa. damnificada Albertina Fumel"

Cabe agregar, en punto a los planteos de falta de legitimación vertidos por el recurrente, que con posterioridad a la denuncia inicial, se presenta en estas actuaciones Stella Maris Amico, en representación de su madre, la Sra. Fumel.

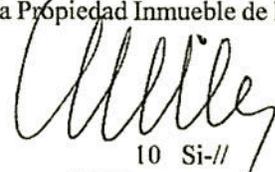
Ahora bien, en lo que hace a los agravios que se analizan, diremos que aquéllos no logran conmover los fundamentos vertidos en la decisión que se ataca.

En efecto, como quedó expuesto la medida cuestionada es de carácter administrativo, adoptada por el organismo interviniente en función de las facultades con las que cuenta para asegurar la guarda registral de la matrícula, en casos que -como el presente- existan causas que lo ameriten.

Entendemos que las cuestiones que se ventilan en autos, cuentan con entidad suficiente, -y sin perjuicio de lo que en definitiva, se resuelva en derredor de la supuesta comisión del delito denunciada-, como para proponer el mantenimiento de la caución de la matrícula dispuesta oportunamente.

Se rechazan pues, las quejas sometidas a estudio y se confirma el pronunciamiento apelado en todo lo que ha sido materia de agravios.

Por lo expuesto, **SE RESUELVE:** rechazar las quejas sometidas a estudio y confirmar el pronunciamiento apelado en todo lo que ha sido materia de agravios. Regístrese y devuélvase al Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.


10 Si-//
MIGUEL ANGEL VILAR



Poder Judicial de la Nación

// guen las firmas

12
ANA MARIA BRILLA de SERRAT

11
DIEGO C. SANCHEZ

Nota a Fallo

Illicitudes Inmobiliarias y el Procedimiento Registral

Marco del procedimiento de resguardo y "calificación registral"

Autor: Modestino

El "procedimiento registral" ordinario es por todos conocido. A partir del lineamiento claramente señalado para el acto de presentación del documento que se pretende inscribir, la tutela del principio de rogación, las constancias que deben insertarse en ese documento, las que correlativamente se fijan para el Libro Diario, el desenvolvimiento de la calificación registral, la inscripción (sus modalidades, el tratamiento del folio real y los asientos en el mismo) las constancias deben colocarse al documento antes de salir del Registro. Cómo deben formularse las observaciones, cuando las hubiere. Y en todo caso la revisión de la calificación registral por medio de los recursos registrales y el judicial previsto especialmente al efecto.-

La aparición de "documentos sin suficiente respaldo" y/o "illicitudes" impuso al registrador de la Capital Federal, para cumplir con la exigencia de LEGALIDAD que le impone la LEY a la "calificación registral" para ser una labor registral ajustada a derecho, que echara manos de un "procedimiento" escrito en el cual, expediente mediante, diera consistencia y fundamento al tratamiento que se resuelve asignar al documento en crisis. Las causas desde la manifiesta "sustitución de persona" hasta el carácter de "totalmente apócrifo" o la "carencia de toda matricidad" (judicial o notarial), nutren el muestrario de la realidad que dá origen a una "patología" no prevista en la literatura registral, pero que por estos días hasta la misma prensa da noticias de su precencia en todo el mundo. (ver Daniel Muschnik, diario Clarín día 28 de abril de 2008) de manera que se sepa que la corrupción y el delito en "cuestiones inmobiliarias", no es sólo patrimonio criollo.-



Así fue que se receptan peticiones directas, fundadas y documentadas por escrito, de los titulares de dominio y/o sucesores, destinadas a salvaguardar los asientos registrales de dominio, del embate del delito inmobiliario en sus distintas modalidades, y se hace prevención con esas constancias, actuando a partir de esa comunicación, o la que llega por indicación de un notario, o el oficio de un juzgado (cautelar o no) que anticipa el debido cuidado no sólo en la etapa de publicidad sino de posterior inscripción de documentos.-

Este "debido procedimiento administrativo registral" destinado a la prevención y amparo registral correspondiente al deber de guarda del organismo con fundamento en los arts. 39 Ley 17.801, y 170 del dec. 2080/80 (to. Dec. 466/99 y sus conchs) se lleva a cabo sobre la base de su total publicidad, y debida intervención de todos los interesados, con notificaciones auténticas, y en el mas amplio marco del principio de "audiencia" y "defensa" que impone la Constitución Nacional y habilita este tipo de "proceso".-

Empero, fue motivo de cuestionamiento y agravio, que dio lugar por vía recursiva al estudio y consideración de la legalidad de ese "marco procedimental" preventivo, por parte de la Cámara Nacional Civil de Apelaciones en fallo dictado con fecha 19 de diciembre de 2008 en el expediente 107.739/08 "FUMEL Albertina Luisa c/ Reg. Prop. Inm. Expte. de sec. 406/07 s/ Reg. Prop. Inmueble Rec. 522.311".-

Se cuestionó además que se "diera a publicidad" la existencia de estos resguardos. La sentencia dijo precisamente tomando en consideración que "...las cuestiones que se ventilan en autos, cuentan con entidad suficiente, y sin perjuicio de lo que en definitiva se resuelva en derredor de la supuesta comisión de delito denunciado, como para proponer el mantenimiento de la caución de la matrícula dispuesta oportunamente..." o cuidado y vigilancia en el servicio, respecto de la inscripción dominial relativa al caso.-

Se confirmó así JUDICIALMENTE y por intermedio del Alto y Específico Tribunal de revisión del obrar registral, la intrínseca LEGALIDAD del proceso escrito destinado a contemplar estas nuevas (para la literatura clásica) direcciones que debe tomar el registrador para ajustar a derecho su labor, que además implica, la guarda y tutela de los asientos registrales.-

El procedimiento que se desenvuelve en los expedientes destinados a recibir las denuncias de los titulares de dominio y/o legitimados, o los que se habilitan precisamente al verificar documentos que se pretenden inscribir que carecen de derivación legal suficiente se ajusta a derecho.-

El fallo del 05-03-08 (Expte. 20233/07) ratificó la legalidad de fondo del accionar del Registro al impedir y/o revocar asientos viciados. Este fallo de fecha 19-12-08 dice además, que el "procedimiento" aplicado, es el correcto en derecho.-