

**EXPEDIENTE DE SECRETARÍA N° 257/2008.-**

**CNAC, SALA “A”: 22-12-2010. R 564828;**

**Autos “ANDRADE, GRACIELA c/ REG. DE LA PROP. INMUEBLE 257/10 S/RECURSO ART. 2 LEY 22.231” (EXPTE. N° 84.287/10)**

**Y VISTOS: CONSIDERANDO:**

I.- Llegan estos autos con motivo del recurso articulado por Graciela R. Andrade, contra el decisorio de fs. 21/22, en tanto desestima el recurso de recalificación intentado y mantiene el decisorio anterior, en cuanto dispone que el embargo ordenado en los autos “Andrade Graciela c/ Detel S.A. s/ ejecutivo”, en trámite ante el Juzgado Comercial N° 23, Secretaría N° 45, queda desplazado en virtud de haberse utilizado el certificado N° 47.388, requerido por la escribana Fernández.

II.- Sostiene la quejosa que la notaria tramitó aquel certificado para una operación de adjudicación y venta, en tanto que ulteriormente presentó para su inscripción sólo una escritura de adjudicación del inmueble por disolución de sociedad conyugal, la que no fue homologada judicialmente y por ende resulta inoponible a terceros, en tanto que el negocio fue efectuado en fraude de los acreedores del titular del bien embargado. De allí que postule su nulidad manifiesta y absoluta en los términos del art. 1038 del Código Civil. A su vez pone de resalto que la adjudicación se ha inscripto pese a haberse decretado judicialmente el embargo que instara, con fecha anterior a la escritura que la instrumenta, el que fuera primigeniamente inscripto con carácter definitivo, habiéndose luego rectificado el asiento y anotándose como condicional.

III.- En orden a éste último aspecto, la cuestión no merece grandes consideraciones.

Es que, encontrándose asentada la expedición del certificado N° 47388 del 28/01/2013 (conf, asiento 5 del informe obrante a fs. 3/5), el que importó la vigencia del bloqueo registral previsto por el art. 25 del Dec. Ley 17.801, imposibilitaba durante toda su extensión la anotación con carácter definitivo de la cautelar decretada en sede comercial. Habiéndose así concretado erróneamente (conf. asiento 12 del rubro gravámenes, restricciones e interdicciones), advertida la cuestión, se imponía su oficiosa subsanación, tal como se concretara al registrar el asiento 13, estableciendo el carácter condicional de la anotación.

De tal suerte, aquella indebida inscripción de la cautelar con carácter definitivo no resulta antecedente relevante a los fines de resolver la cuestión objeto de recurso.

IV. - En lo relativo a la pretendida nulidad absoluta de la escritura de adjudicación en cuya virtud se desplazara la registración del embargo que motiva el recurso en análisis, debe señalarse que en el Código Civil no está expresado con claridad cual es el criterio que permite distinguir los actos nulos de los anulables, y que el art. 1044 dispone que los actos en que los agentes hubieren procedido con simulación o fraude presumido por la ley o cuando fuese prohibido el objeto principal, son nulos. Empero, es preciso advertir que la prohibición del objeto por la ley debe hallarse patente en el acto y no depender de una investigación de hecho, o cuando tuviesen el vicio de error, violencia, fraude o simulación, porque en tal caso el acto sería simplemente anulable -art. 1045 del Código Civil- (conf. Borda, Guillermo, "Tratado de Derecho Civil; Parte General", T° II, p. 409, Ed, Abeledo Perrot, Octava edición actualizada, Bs. As. 1984).

Con arreglo a ello se ha sostenido que acto nulo es aquel cuyo vicio se halla manifiesto, patente en el acto mismo. En ese caso, el papel del juez es pasivo, se limita a comprobar la existencia de una invalidez declarada de pleno derecho por la ley. Es una nulidad precisa, rígida, insusceptible de estimación cuantitativa, taxativamente determinada por la ley. En cambio, en el acto anulable, la causa de la invalidez no aparece manifiesta, sino que es necesaria una labor de investigación o apreciación por parte del juez. La anulación depende de circunstancias de hecho, es flexible, variable, susceptible de valoración judicial.

A su turno, de lo dispuesto por los arts. 1047 y 1048 del Código Civil se desprende que la nulidad absoluta obedece a una razón de orden público, de interés social, de ahí que pueda pedirla cualquiera e, inclusive el juez pueda y deba declararla de oficio. Por el contrario, la nulidad relativa se establece exclusivamente en interés de las partes intervinientes, únicas que pueden requerirla.

Pues bien, más allá del esfuerzo argumental plasmado en la fundamentación respectiva, no encontrándose afectadas razones de orden público, sino tan sólo el interés individual del acreedor embargante que se dice injustificada e ilegítimamente desplazado en su situación registral, evidente resulta que en el caso en análisis, eventualmente, nos encontraríamos ante un supuesto de nulidad relativa.

Por otra parte, en uno u otra supuesto, por imperio de lo prescripto por los ya citados arts 1047 y 1048 la declaración de nulidad incumbe exclusivamente a los Magistrados y excede largamente las potestades de

contralor de la autoridad registral y por ende escapa al acotado margen de la actuación administrativa.

Se sigue de ello que, si la pretendida recalificación de la inscripción registral depende de una previa declaración de nulidad de acto jurídico, la cuestión recae inequívocamente e ineludiblemente en la competencia del órgano jurisdiccional, canalizable a través de la vía del juicio de conocimiento pleno y por ende excede la limitada vía de la apelación prevista por el art. 2° de la ley 22.231.

Por otra parte y en igual sentido, tampoco puede obviarse que -como bien se señala en la decisión atacada- conforme lo dispuesto por el art. 102, del Dec. 2080/80 (t.o. dec. 466/99), a los fines registrales para proceder a la anotación de la adjudicación por liquidación de una sociedad conyugal solo es necesario que de la escritura respectiva resulte la pertinente sentencia de divorcio y su firmeza, juzgado, y secretaría interviniente, tuero, jurisdicción y carátula del expediente, sin que sea indispensable la homologación judicial ni la conformidad de terceros, en tanto que conforme lo prescripto por el art. 3465, inc. 2° del Código Civil (aplicable a la liquidación de sociedad en virtud a lo previsto por el art. 1788 del citado ordenamiento), la oposición a la adjudicación por disolución de la sociedad conyugal debe ser interpuesta ante el juez competente y no ante la autoridad registral.

También ello entonces sella la suerte del planteo en análisis.

Por lo expuesto, **SE RESUELVE**: Desestimar el recurso interpuesto a fs. 41/45, ampliado a fs. 47/51.

Notifíquese por oportunamente, devuélvase las actuaciones al Registro de la Propiedad Inmueble.-

Firmado: HUGO MOLTENI- RICARDO LI ROSI - LUIS ÁLVAREZ JULIA.-