



RPI - RECURSOS DE APELACIÓN DESDE 1970

RESOLUCIÓN	FALLO DE CAMARA	SUMARIO
14/07/1970	CNACiv, SALA " F " , 14-07-1970 "CEREZO DE LA TORRE A. S/RESOL. REG. DE LA PROP. INMUEBLE 178/69" EXPEDIENTE DE SECRETARIA Nº 178/69	Solicitud de Cancelación Administrativa de Hipoteca. (La petición no reviste la forma de una escritura o sentencia cancelatoria, único medios idóneos para lograr el fin buscado)
17/12/1970	CNACiv 17-12-1970 Recurso Cont. y Adm. Nº 465/70 "GLOWIRO SOC. EN COM. POR ACCIONES S/RECURSO" EXPEDIENTE DE SECRETARIA Nº 253/70	Omisión en la publicidad del Asiento de Embargo vigente. Un embargo no informado oportunamente equivale para las partes a un embargo inexistente, independientemente de la responsabilidad que cuadre al Registro ante la embargante por el perjuicio que pudiere haberle causado.
28/02/1974	CNACiv,. Sala "A" ; 28-02-1974 Recurso Cont. Y Adm. Nº543/74 "ESCRIBANO OSVALDO S. SOLARI S/ RECURSO DE RECALIFICACIÓN EXPTE DE SEC.639/73" EXPEDIENTE DE SECRETARIA Nº 639/73	Es necesario que con carácter previo a la inscripción del acto de trasmisión del dominio, se proceda a inscribir la disolución de sociedad en el registro público de comercio "...Es que si la adjudicación en condominio a los socios del inmueble pertenecientes a la sociedad, ha sido dispuesta por ellos en virtud de haber decidido la disolución de la sociedad y "en ejecución del proceso de liquidación" (fs. 3), resulta incuestionable que, para observar el tracto sucesivo, es necesario que con carácter previo a la inscripción del acto de transmisión de dominio, se proceda a inscribir la disolución de la sociedad, pues no es admisible que el primero pueda ser oponible a terceros en tanto no lo sea la segunda, que constituye su presupuesto."
27/07/1977	CNACiv. en pleno ; 27-07-1977 Recurso Cont. y Adm. Nº 571 FALLO PLENARIO "FEIDMAN, MAURICIO S/ recurso de recalificación E: 89311/74"	Si el Registro de la Propiedad Inmueble está o no facultado, al examinar los instrumentos presentados para su registración, a controlar el cumplimiento de los requisitos relativos al poder de disposición de las partes impuestos por el art. 1277 del Cód. Civil "...El Registro de la Propiedad al examinar los instrumentos presentados para su registración puede controlar el cumplimiento de los requisitos relativos al poder de disposición de las partes impuestas por el art. 1277 del Cód. Civ. A esos efectos, podrá requerir que en el documento inscribible conste la expresión del asentimiento del cónyuge no disponente, o la autorización judicial; si se tratare de bienes propios de uno de los cónyuges, deberá prescindirse del asentimiento siempre que el disponente manifieste que no se dan los supuestos de radicación del hogar conyugal y de existencia de menores e incapaces..."
23/04/1981	CNACiv,. Sala "B" - 23-04-1981 - RCA Nº 801 "DOMINGO ALBERTO ROMANO – INTERPONE RECURSO DE RECALIFICACIÓN, Expte Nº 1236/1980	Denegatoria de inscripción de declaratoria de herederos y cesión de derechos referido al bien inmueble que con carácter de ganancial poseía el causante del sucesorio. El registro admite la medida respecto de la mitad indivisa del causante pero no en la restante por ganancial correspondiente a su cónyuge. "...Si bien de lo testimoniado resulta ordenada la inscripción de la declaratoria de herederos dictada con relación al inmueble, ello puede cumplirse únicamente con los límites que el carácter del bien impone, sin que signifique la revisión de la disposición por vía administrativa..." "...que el inmueble con relación al cual se dispuso la inscripción de

		declaratoria tenia el carácter de ganancial sólo puede cumplirse en la proporción transmitida por el causante de acuerdo a lo que dispone el art. 1315 Cód. Civil, aún cuando la declaratoria de herederos dictada no haya dejado a salvo los derechos de la cónyuge...”
29/10/1981	CNACiv. SALA “D”; 29-10-1981 “BENZECRY ELIAS C/RPI S/RECURSO” EXPEDIENTE DE SECRETARIA Nº 1504/81	Declaratoria de herederos: reserva de los derechos gananciales del cónyuge supérstite separado de hecho “La sociedad conyugal comienza ineludiblemente desde la celebración del matrimonio (art.1261, Código Civil) y se prolonga hasta la separación judicial de bienes, la nulidad de matrimonio o la muerte de uno de los cónyuges (art.1291, cód. cit.).- A su vez, salvo prueba en contrario, se presumen gananciales los bienes existentes a la disolución de la sociedad conyugal (art.1271, cód. civil), en tanto que, específicamente, tienen tal carácter, en principio, los adquiridos por los cónyuges a título oneroso durante la vigencia de la sociedad (art. 1272, cód. cit.)”.-
23/12/1981	CNACiv, Sala “E”; 23-12-1981 Recurso Cont. Y Adm. Nº 844 “BERANGAUZ S/RECURSO DE RECALIFICACIÓN EXPEDIENTE DE SECRETARIA Nº 2161/81	Contrato entre cónyuges. “...si al regular el instituto de la prescripción se alude expresamente al divorcio y no se hace lo mismo en materia que es de interpretación restrictiva, como lo referido a la capacidad de contratar, debe entenderse que los esposos divorciados pueden celebrar contrato de compraventa entre sí”
02/02/1982	CNACiv, SALA “F” ; 02-02-1982 C.834 “ESCRIBANA JUANA MARIA VAQUER GARMENDIA S/INTERPONE RECURSO DE RECALIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES 19/05/1981 EXPEDIENTE DE SECRETARIA Nº 1215/81	No aplicación de Convención prematrimonial sobre régimen de separación de bienes efectuada en un país que no es parte del tratado de Montevideo. “Ni el tratado de Montevideo de 1889 ni el de 1940 fueron objeto de ratificación o adhesión por parte de Brasil, de modo tal que la cuestión sub-examine debe ser juzgada a la luz de las normas de derecho internacional privado interno...” “...Dentro del Derecho Internacional Privado Interno los inmuebles están sometidos a la “lex – situs” (art. 6 de la ley 2393) que por consiguiente enjuicia la admisibilidad y el alcance de capitulaciones referentes a inmuebles como resulta la que motiva el presente recurso (conf. Goldschmidt, Werner, op. Cit., nº 261 pág. 283). Tratándose de un inmueble argentino la “lex rei sitas” es la territorialmente aplicable (conf. art. 6 de la ley 2393 y 10 del código civil) sin perjuicio de la Ley de celebración en todos los demás aspectos atinentes a la convención no aplicado en el punto de conexión real de acuerdo a los arts. 1205 y 1220 del Código respectivo...”
29/04/1982	CNACiv, Sala “B”, 29-04-1982, Recurso Cont. Y Adm. Nº 852 “FRANCISCO FERRARI C. INTERPONE RECURSO DE RECALIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES DEL E: 162697 *01/12/1981 EXPEDIENTE DE SECRETARIA Nº 44/82	Denegación de Inscripción respecto de un inmueble, de cesión de derechos hereditarios sin que este ordenada la inscripción de declaratoria de herederos. . “...Derogado el art. 58 inc. d) de la Ley 17.417 en los términos de los art. 30 inc. b) de la norma que como quedo dicho rige el punto (17.801) no hay disposición legal que determine la registración en la sección de anotaciones personales de la cesión de acciones y derechos hereditarios anteriores a la de la declaratoria o testamento...”
08/06/1982	CNACiv, Sala “C”; 08-06-1982, Causa R.A. nº 828 “LANZILLOTA S/INTERPONE RECURSO RECTIFICACIÓN.”	Reserva de parte ganancial del cónyuge supérstite aún cuando se encontraba separado de hecho el causante “...ante la directiva del nuevo art. 1306 “in fine” del C. civ., introducido por la ley 17.711, ... para la exclusión de derechos de la cónyuge del causante, aún si se admitiera que para la época de la adquisición por aquél ya mediaba la separación de hecho manifestada, era ineludible la



		declaración judicial de que ella era culpable de tal separación..." "...la inaplicabilidad del art. 3575 luce clara a poco que se piense que en los bienes gananciales cada uno de los cónyuges retira su parte a título de socio y no de heredero y lo que en autos perturba el encadenamiento de las titularidades es precisamente la adquisición de un inmueble que cabe presumir como bien ganancial (art. 1271 del cod. civ.) ..."
29/02/1984	CNACiv, Sala "A", 29-02-1984 Recurso Cont y Adm. Nº 1655 "DEL BLANCO SUSANA S/RECALIFICACIÓN INS., REG.PROP.INMUEBLE" EXPEDIENTE DE SECRETARIA Nº242/83	Anotación condicional de una medida cautelar ingresada dentro del plazo de vigencia del certificado. "... el art. 25 del decreto ley mencionado dispone que una vez otorgado el certificado que informa el estado jurídico del inmueble, es produce el denominado "bloqueo registral", el cual, si bien no impide el ingreso de otros documentos, condiciona su anotación definitiva al ingreso en término del instrumento para el cual se expidió el informe que lo produjo. Es decir, que si el escribano no realiza el acto para el cual había pedido el certificado, o lo realiza una vez vencido su vigencia, se levanta el bloqueo y adquieren plena validez los otros actos (embargos, gravámenes, transmisiones, etc.) desde la fecha en que hubiesen sido presentados..."
17/12/1985	CNACiv Sala "B", 17-12-1985; Expte. 7191 "VALDES JUAN CARLOS S/DESAFECTACIÓN DE BIEN DE FAMILIA." EXPEDIENTE DE SECRETARIA Nº 62/85	Desafectación de Bien de Familia por incumplimiento de la obligación de habitar el inmueble "... La calidad excepcional del régimen de privilegio instituido por la ley 14.394, obliga a proceder en lo relativo al mantenimiento de la afectación con un criterio restrictivo salvo fundadas razones que justifiquen un temperamento contrario. Pero es inaceptable que quien no cumple con la imposición de habitarlo y reconoce su intención de emigrar, que la voluntad de mantener su hogar intacto aunque; no tenga o demuestre la misma intención para el pago de sus deudas.- La eficacia del bien de familia no puede perdurar indefinidamente. Los fundamentos de la institución por su misma naturaleza determinan la necesidad de que el régimen cese al producirse situaciones que revelan la ausencia de uno de los elementos constitutivos esenciales, o que evidencie hechos incompatibles con su subsistencia (conf. CNClv. Sala "C" del 1-10-1981, "E.D." T. 96, pg. 639, Nº 35126)..."
30/03/1992	CNA Civ. Sala "D"; 30-03-1992 - Expte. Nº 105388 "LABAYRU JOSÉ MARIA C/MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y JUSTICIA S/RECURSO CONTENCIOSO Y ADMINISTRATIVO" EXPEDIENTE DE SECRETARIA Nº 414/91	Inoponibilidad de partición extrajudicial al acreedor hipotecario "... habiéndose efectuado la partición a tras de una compensación en dinero -llámese venta de parte indivisa en el caso-, sin haberse dado la pertinente intervención al acreedor, regularmente notificándolo, o habiendo reservado la suma de dinero suficiente para solventar el crédito hipotecario, resulta inoponible al acreedor hipotecario. Esta solución se apoya en la aplicación extensiva de lo dispuesto en el art. 3474 del Cód. Civil, lo que resulta razonable y justo a fin de proteger los intereses en pugna..."
15/07/1992	CNA Civ. EN PLENO 15-07-1992 - Expte. Nº 81425 PLENARIO "SANZ GREGORIO C/RECURSO CONTENCIOSO Y ADMINISTRATIVO 031723" EXPEDIENTE DE SECRETARIA Nº100/90	Carácter del Bien: Parte indivisa Bien propio y adquisición de las restantes partes durante la vigencia de la sociedad conyugal "Reviste carácter propio la totalidad del bien, cuando un cónyuge que tenía porciones indivisas a ese carácter adquiere a título oneroso las restantes porciones durante la existencia de la sociedad conyugal"
17/07/1992	CNA Civ., Sala "L"; 17-07-1992 "DE ACHAVAL, DIEGO C/ MIN. EDUC. Y JUST. REG. PROP. INM. S/ CONT. ADM". (EXpte Nº 44.795) EXPEDIENTE DE SECRETARIA Nº 327/91	Subasta: cesión de derechos litigiosos una vez otorgada la posesión "La enajenación de inmuebles mediante subasta judicial está sujeta, en cuanto a su validez, a un régimen especial que le es propio de acuerdo con lo dispuesto en el art. 1184 del Código Civil. La consolidación del dominio a favor del comprador se materializa en estos casos por medio de la aprobación del remate, el pago del precio y la entrega de la posesión"

		del inmueble, siendo a partir de estos actos el titular incuestionable del bien, sin que resulte necesaria la escrituración pues la prevista por el art. 587 del Código Procesal no es necesaria para el perfeccionamiento de la venta sino para la obtención de un título y la inscripción del dominio en los registros de la propiedad y, por consiguiente, es suplida por las constancias del expediente...” “En consecuencia, una vez que se ha aprobado el remate, pagado el precio y se ha dado la posesión del inmueble, quien lo adquiera del comprador en subasta no puede prevalecerse del supuesto de excepción del art. 1184 del Código Civil, encuadrándose su posición en la genérica del inc. 1º de dicho artículo. En efecto, adquiriendo de su titular dominial (sea o no registral) no puede resultar cesionario de los derechos y acciones del comprador en remate, toda vez que este último ya es propietario. De allí en más cualquier acto de disposición debe respetar las disposiciones del art. 2.602 del Código Civil que expresa que la tradición debe ser por título suficiente para transmitir el dominio. En tal sentido, siendo el título suficiente que el acto jurídico válido que tiene la finalidad de transmitir o constituir el derecho real no resulta admisible a dichos efectos el testimonio ampliatorio que tiene presente la cesión efectuada (fs. 6). En consecuencia, corresponde desestimar el recurso de apelación planteado.”
13/11/1995	CNCiv. Sala “L”; 13-11-1995; Expte. Nº 49511 “GIROLA MARTÍNI, CARLOS A. S/RECURSO REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE” EXPEDIENTE DE SECRETARIA Nº 64/95	Inscripción provisional de la compraventa por medida cautelar “...expedido un certificado en los términos del art. 22 de la ley 17.801, la anotación prevista en el art.25 de la citada ley produce los efectos de una anotación preventiva que causa una reserva de prioridad para el derecho que surja de aquel acto, siempre que este se inscriba o se instrumente dentro de los plazos legales. Esta reserva de prioridad que otorga la anotación de la expedición de un certificado de dominio y su objeto en el folio correspondiente al inmueble, produce el cierre o el bloqueo registral, que garantiza a quién lo solicitó la inmutabilidad de la situación registral hasta tanto se cumplan los plazos previstos por los art.5 y 22 de la ley 17.801 y concede carácter de provisional y sujeto a la inscripción dentro de dichos términos, a las anotaciones que ingresen con posterioridad...” “...Sin embargo, cuando la orden judicial no consiste en la traba de una medida cautelar sino en la “paralización del trámite inscriptorio”, no resulta aplicable la mencionada normativa pues no se trata de una cuestión de prioridad de inscripciones, sino de un mandato judicial dirigido específicamente a la suspensión de la inscripción...”
26/12/1995	CNA Civ. Sala “A” R: 179.309 “PRADA MARIA CRISTINA C/REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE S/RECURSO.” EXPEDIENTE DE SECRETARIA Nº 285/95	Compraventa e hipoteca. Necesidad de consignar los datos filiatorios del acreedor. “...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)...”
18/12/1996	CNA Civ. Sala “L”; 18-12-1996 - Expte. Nº 51130 “LEVIN RABEY MARIANA E. C/REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE 371/98 S/RECURSO” EXPEDIENTE DE SECRETARIA Nº 371/96	Bien de Familia. Concubinos solicitan la afectación del bien al régimen de familia “...el art. 43 de la ley 14.394 prevé la constitución de bien de familia de un inmueble en condominio si media la conformidad de todos los condóminos, condicionándola a la justificación del parentesco requerido por el art. 38 de la citada ley. En tanto este último define la familia como



		aquella constituida por el propietario y su cónyuge, sus descendientes o ascendientes o hijos adoptivos; o en defecto de ellos, sus parientes colaterales hasta el tercer grado inclusive de consanguinidad que convivieren con el constituyente, cabe advertir que si entre los condóminos no existe el grado de parentesco allí citado, la pretendida afectación deviene improcedente...” “... Si bien la doctrina se ha planteado la cuestión acerca de la posibilidad de constituir el bien de familia sobre el inmueble común por los condóminos que se encuentran unidos de hecho, en virtud de la apariencia de estado familiar que el concubinato provoca, se ha entendido que no es posible extender el preciso significado del término “cónyuge”, contenido en el art. 36 al caso, por lo que dicha afectación no resulta viable (Belluscio, “Código Civil y Leyes Complementarias, Comentado, Anotado y Concordado”, Ed. Astrea, Bs. As. 1986, p. 335...”
08/04/1997	CNA Civ. Sala “I”; 08/04/1997 - Expte. 92030 “MASRI, VICTORIA SANDRA C/REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE S/RECURSO (expte. Inf. 159103/96) EXPEDIENTE DE SECRETARIA Nº 306/96	Publicidad registral – Asiento registral defectuoso - suficientemente alertador “...en el certificado aludido no se han observado las reglas establecidas en los arts. 14 y concs. de la ley 17.801 y 32 del Decreto 2080/80, en asiento nº 6 ubicado en el Rubro 7 correspondiente a gravámenes, restricciones e interdicciones, pero ello no implica que el asiento era inexistente sino defectuoso. No obstante era lo suficientemente alertador de la necesidad de investigar el origen del asiento, por cuanto -según los dichos de la apelante- resultaba absolutamente ininteligible...”.
26/10/1998	CNA Civ. Sala “E”; 26/10/1998 - Expte. 260.025 “BARBALAT CECILIA C/REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE 116/98 S/RECURSO” EXPEDIENTE DE SECRETARIA Nº 116/98	Certificado que publicitó cancelación de hipoteca apócrifa. Fe pública registral. El principio de la apariencia cede frente a la acción delictiva. (...) de la compulsa de la causa se observa que el Registro al emitir el certificado de dominio informó que el bien no reconoce hipotecas porque efectivamente ésta figuraba cancelada en virtud de un auto judicial (...) el mismo día en que ingresó la escritura el Registro advirtió que tal actuación (el oficio judicial de cancelación de hipoteca) era apócrifa (...) bien hizo la autoridad registral en no rechazar ni devolver el oficio judicial por el que se anulaba el asiento correspondiente a la cancelación de hipoteca, por ser inexistente la actuación que ordenaba tomar razón de la misma (...) Moisset de Espanés resalta en su análisis de la Ley 17801 para la Escuela Abogados de Córdoba (1971) que en nuestro sistema la fe pública registral se limita a asegurar solamente aspectos formales y no alcanza a los sustanciales, concordante con el art 4º Ley 17.801; en esa línea argumental, la sala “E” en R 260.025 del 26/10/98 (Barbalat), citó el artículo publicado en ED 62-547 por Alterini Lloveras, donde se expuso que, en principio, “no cuadra plasmar protección a la apariencia si de títulos falsificados se trata, sosteniéndose que frente a la confección asiento sobre la base título falsificado, ni siquiera podría invocarse la función publicitaria, concluyendo que el certificado expedido en base a dicho asiento tampoco adquiere eficacia en ese sentido, y a todo evento no se trataría de un error registral. Similares conclusiones adoptaron las SALAS “A”, ED 106-657 (con comentario contrario de Spota quien entiende que el 1051 comprende al acto “inexistente”); “F”, LL 1980-D 295; “G”, JA 1985-I-378; “B” R 201385 DEL 8/11/96. Diferencia entre inexactitudes Internas, comprensivas de errores u omisiones y Externas, cuando el Registro publicita situaciones jurídicas registradas que no responden a la realidad extraregistral (el ente se ha limitado a tomar razón de un documento errado, supuesto que no compromete la responsabilidad del registrador ni del Estado) (...) frente a la configuración de una acción delictiva debe ceder, en el caso, el principio de la apariencia y bien hizo la autoridad registral, en el ejercicio de facultades que le son propias (art. 9 de la ley 17.801), controlar la legalidad del título sometido a inscripción, el que no autorizó en forma definitiva (...)”.

24/09/1999	CNA Civ. Sala “G”, 24/09/1999 - R 277333. “TROVATO GUSTAVO FABIAN C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE S/ RECURSO” EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 102/1999	Adjudicación por disolución de la sociedad conyugal a favor de los hijos - Requisitos formales de cesión de derechos sobre inmueble - Necesidad de escritura pública “...los hijos son terceros en la relación jurídica que ocupa; circunstancias que, por indiscutibles, seguidamente conducen a la ponderación y aplicabilidad del art. 1184, inc. 1º del Cód. Civil; o sea trátase en el caso de la transmisión de la propiedad sobre un inmueble o parte de éste...” “...como ocurre en este caso, va ínsita la cesión del progenitor a favor de sus hijas en lo que a la cuota parte del inmueble se refiere.- Todo lo cual lleva a poner en juego, además, la regla del art. 1444 y concts. del Cód. Civil.” “...además de tratarse de una cesión hay que agregar que ésta recae sobre parte de un bien inmueble y es entonces esa causa, la que requiere formalizar mediante escritura pública...”
28/05/2002	CNA Civ. Sala “ R ”; 28-05-2002 R: 349734 “MAINO CARLOS ALBERTO C/ REG. DE LA PROP. INMUEBLE 315/98 S/ REG. PROP. INMUEBLE” EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 315/98	Caducidad de pleno derecho transcurrido el plazo de las inscripciones provisionales – La solicitud de prórroga debe ser previa al vencimiento del plazo. “...dada la caducidad de pleno derecho de las inscripciones o anotaciones provisionales cuando transcurre el plazo de su vigencia (conf. art. 9, último párrafo de la ley 17.801), va de suyo que la requisitoria de la prórroga debe ser previa al vencimiento de dicho plazo primitivo. La omisión no es reparable a posteriori de este acontecimiento, porque en ausencia de renovación oportuna de la inscripción provisional, su plazo ha de entenderse inexcusablemente perentorio, en concordancia con la prioridad eminentemente contingente conferida al documento a su ingreso al Registro y al carácter excepcional, de interpretación restrictiva, del beneficio de inscripción mismo acordado a un documento prima facie no ajustado a los extremos de legalidad exigibles, según surge de una calificación registral consentida por el interesado (conf. Coghlan, Antonio R., “Teoría General de Derecho Inmobiliario Registral”, Ed. Abeledo Perrot, pág. 150)...”
12/06/2002	CNA Civ. Sala “ L ”; 12-06-2002 - R: 59092 “PIÑEYRO ERNESTO C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXPTE. Nº 646/01 S/ REG. PROP. INMUEBLE.” EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 646/01	Rechazo al pedido de afectación a bien de familia cuando los titulares dominiales están unidos de hecho. “...Si bien la doctrina ha planteado la cuestión, acerca de la posibilidad de constituir el bien de familia sobre un inmueble común por los condóminos que se encuentran unidos de hecho en virtud de la apariencia de estado familiar que el concubinato provoca, se ha entendido que no es posible extender el preciso significado del término cónyuge contenido en el art. 36 al caso, por lo que dicha afectación no resulta viable (conf. Belluscio – Zanoni “Cód. Civil...”, Tomo 6, Pág. 335, Editorial Astrea, Bs. As., 1.986)...” “...Las manifestaciones de los recurrentes respecto a la discriminación que surgiría de la ley no pueden ser admitidas en tanto esta última se configura ante el diferente tratamiento en situaciones de igualdad, circunstancia que no se advierte en el caso, toda vez que la ley 14.394 persigue la protección de la vivienda de aquellas personas que se encuentran en una determinada situación Jurídica, que no es la que se presenta en autos. No hay, entonces, discriminación si quienes pretenden colocarse bajo la protección de esta ley no se encuentran en la misma situación de aquellos a quienes tutela. Como se trata de un régimen de excepción, la ampliación a supuestos no previstos expresamente resulta impropio...”
	CNA Civ. Sala “ C ” :12-09-2002 - R: 342311	Plazo de vigencia de asiento de Hipotecas conf. Art. 45 Ley 21.629



12/09/2002	"MOISÉS MAYO C/ REG. DE LA PROP. INMUEBLE 430/1 S/ REG. PROP. INMUEBLE" EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 430/01	"...Frente a la categórica definición legal del art. 45 de la ley 21.629, que excepciona de los efectos normales del registro de la hipoteca a las hipotecas constituidas a favor del Banco Nacional de Desarrollo, mal puede sostenerse que la circunstancia de que el registro haya efectuado un asiento de caducidad resulta suficiente para tornar inoponible al adquirente la vigencia de gravámenes hipotecarios no extinguidos a causa de la extinción de las obligaciones a las que accede..." "...si el derecho dispone que los efectos del registro de hipoteca subsisten hasta la extinción de la obligación de que se trata, quien tiene a la vista el certificado del Registro en el que consta el asiento de caducidad no podría alegar que se trata de un gravamen extinguido..."
20/02/2004	CNACiv. Sala "F": 20-02-2004 - R 388.434 "LABAYRU, JOSÉ MARÍA C/ REG. DE LA PROP. INMUEBLE EXPTE. 392/03" (EXPTE. Nº 97.537/2003) EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 392/03	Admisibilidad de la Inscripción de escritura de Cesión de Derechos Hereditarios ya encontrándose inscrita la declaratoria de herederos "...la mera inscripción de la declaratoria en el Registro de la propiedad no implica adjudicación de los inmuebles en condominio, sino simplemente exteriorización de la indivisión -hereditaria o postcomunitaria, en su caso, publicidad y medio de oponibilidad de ella a terceros- (Conf. CNCiv., Sala C, del 6/8/74 "Aubone c/ Aubone", JA 27-215 y su nota: "Indivisión postcomunitaria y comunidad hereditaria: su coexistencia e implicancias"-..." "...la forma de constitución de los derechos reales está taxativamente enumerada en nuestro Código Civil, y la interpretación de la voluntad de los herederos que inscriben tal declaratoria no está prevista en tal ordenamiento. Además, esa inscripción no modifica el estado de indivisión hereditaria, la que no es igual a la copropiedad, toda vez que recae sobre una universalidad (Ccivil. y Com. de San Isidro Sala I, 8/9/98, op.cit.)..." "...la disposición del decreto 2080/80 (TO. Dto. 466/1999) en que se sustenta la decisión del Registro, desnaturaliza la función que cumple la declaratoria. Su aplicación como sucede en el caso lleva a impedir la cesión con posterioridad a la inscripción de la declaratoria, con lo que siguiendo por ese camino se exigirá al coheredero la transmisión ut singuli de su parte indivisa en el inmueble (que se juzga en condominio si hay más de un heredero). Y, de este modo, se quiebra el principio del art. 3451, que es norma de fondo por un decreto reglamentario. Ello llevó a sostener que dicha disposición es inconstitucional, por lo que en supuestos como el de autos debe dejar de aplicarse ordenando judicialmente la inscripción (conf. Zannoni Eduardo "Tratado de las Sucesiones", t. I, p 592, § 4ta.ed., Ed. Astrea, 2001)..."
12/04/2004	CNACiv. Sala "K": 12-04-2004 - Expte 10.566/04 "JUZGADO DE PAZ LETRADO MORENO DTO. JUDICIAL MERCEDES S/ REG. PROP. INMUEBLE EXPTE. 676/03" EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 676/03	Medida innovativa de paralización de trámite. "...en el caso no se trata de una medida cautelar ingresada con posterioridad a la reserva de prioridad, sino de una orden directa del magistrado interviniente al registrador en el sentido de que se abstenga de otorgar la inscripción definitiva de la escritura de venta de que se trata y en dicho sentido se ha colocado al documento notarial en situación de espera a las resultas de lo que disponga el juzgado actuante preservado la prioridad del caso, y que lo así resuelto compatibiliza adecuada y prudentemente todos los intereses en juego, con fundamento en la doctrina registral firme que allí se cita fundada en una decisión de la Sala 'L' de esta Cámara, lo que se considera compatible con el daño que lo dispuesto judicialmente procura evitar en una causa donde se ventila una eventual insolvencia fraudulenta con posible simulación..."

		“...se ha acatado la resolución judicial, sin que surja de la legislación vigente que el registrador posea facultades suficientes para resistir una orden jurisdiccional emanada de autoridad competente como resulta ser la que nos ocupa, cuando no se trata de una cuestión de prioridad registral...”
06/09/2004	CNA Civ. Sala “M”, 06-09-2004 - R: 407124 “COLMAN LERNER C/ REG. DE LA PROP. INMUEBLE S REG. PROP. INMUEBLE” EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 113/04	Inhibición publicitada con una antigüedad mayor a 5 años que se encontraba vigente pero el escribano la consideró caduca y otorgó la escritura que luego fue observada. “...se ha acatado la resolución judicial, sin que surja de la legislación vigente que el registrador posea facultades suficientes para resistir una orden jurisdiccional emanada de autoridad competente como resulta ser la que nos ocupa, cuando no se trata de una cuestión de prioridad registral...” “...el Registro de inhibiciones es personal y negativo, habida cuenta que están en él las personas inhibidas. De tal forma la calidad de inhibido o no sólo puede resultar de la certificación registral y no de una interpretación que pueda hacer de dicha certificación el escribano autorizante...”
10/04/2006	CNACiv, Sala “L”, 10-04-2006 - Expte. 64.745 (97.017/05) “BARRABINO, JORGE C/ REG. DE LA PROP. INMUEBLE 411/05 S/ REG. PROP. INMUEBLE” EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 411/05	Dación en pago – Necesidad de escritura pública “...la transmisión de dominio entre dichas partes se origina en un acto voluntario del titular dominial que dio en pago de una deuda un bien <i>inmueble</i> de su propiedad, y la transmisión a que se refiere el art. 2610 es judicial, por lo que no es voluntaria sino compulsiva, por mandato judicial, y debe existir una sentencia que desconoce el dominio o deja sin efecto el traspaso o adjudicación a otra persona; y no interesa la causa ni el tipo de juicio aún cuando se hable de ejecución de sentencia, la misma situación se da respecto de las ventas decretadas en los concursos civiles o comerciales (conf. Bueres-Highton, op. cit., t. 4 A, p. 623/624)...”
19/02/2007	CNACiv. Sala "E" 19-02-2007 - R.474.481 “BORRAS, CRISTINA. M. C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE S/ RECURSO” EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 518/06	Transcripción de la escritura de Oferta de donación, en la escritura de Aceptación de donación de otorgamiento diferido - Requisitos de inscripción, necesidad de presentación de ambos testimonios - Insuficiencia probatoria de la protocolización de testimonio a instancia privada. “...el art. 984 del Código Civil dispone que mandado protocolizar por juez competente, es instrumento público desde el día en que el juez ordenó la protocolización. Por lo que, es claro que el efecto propio de esta anexión es la conversión en instrumento público...” “...Esta es la diferencia fundamental entre la protocolización judicial y la voluntaria. Por cuanto, la protocolización voluntaria no le otorga a éste calidad de público, lo que es público es la “escritura-acta de protocolización”, que garantiza la identidad del documento protocolizado, su conservación y le otorga fecha cierta oponible a sucesores singulares y aun a terceros (conf. Bueres-Highton, op. citada, pág. 112 y sig., t. 4D, ED. Hammurabi).” “...Lo protegido con la fe pública de acuerdo al art. 993 del Código Civil es la actividad del escribano que se circunscribe al hecho de tener a la vista el instrumento particular, anexo al protocolo, transcribirlo si es del caso, pero el contenido del mismo y la veracidad de sus cláusulas quedan fuera de la actividad del fedante (conf. Bueres Highton, op y loc. cit.. pág. 112)...”
	CNACiv. Sala "F" R 474.067, 31-05-2007	Codisposición – Asentimiento del cónyuge divorciado no titular



31/05/2007	"AGUIRRE, EDUARDO D. C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXPTE. 349/06" EXPTE. 111.548/06 EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 349/06	dominial sobre el cual pesa una inhibición general de bienes "...En el caso traído a decisión, el titular registral del inmueble, a pesar de la disolución de la sociedad conyugal, sigue siendo el marido. Los cónyuges podrán perfectamente acordar la enajenación con sujeción a las reglas de la gestión de la sociedad conyugal no disuelta. No habría aquí una renuncia a los gananciales y desde este ángulo la enajenación como tal resultaría de la confirmación tácita que a su respecto ha prestado la Sra. Pedatella mediante el asentimiento (conf. Zannoni, obra citada, pág. 713)" "...Pero sobre el particular sucede que la ex cónyuge del titular dominial se encuentra inhibida -ver informes de fs. 25/30- lo que impide considerar que el asentimiento expresado en el acto que intenta inscribirse resulte suficiente, confirmación tácita de la venta, pues no caben dudas que aquélla se encuentra impedida de disponer del inmueble y los terceros inhibientes podrían ver afectados sus derechos de perfeccionarse el acto como se pretende." "Si bien parte de la doctrina considera que al caso debe aplicarse las reglas del condominio, ello se debe a que no existe norma que regule la comunidad de derechos y ante esa falencia, analógicamente deben aplicarse a situaciones como la que es traída a consideración."
11/02/2008	CNACiv, Sala "D", 11-02-2008. Expte. N° 1.837/08 "VAISER LIDIA C/REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE 463/07) EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 463/07	Inadmisibilidad de sustitución de bien de familia de un inmueble que se encuentra desafectado con anterioridad "...la figura de la sustitución de un bien de familia no está prevista en la ley 14.394 (Adla, XIV-A-237), por lo que no puede ser receptada jurisprudencialmente, toda vez que se trata de una ley de excepción y que, por lo tanto, debe ser interpretada restrictivamente..." "...el mismo artículo 35 del citado plexo legal establece expresamente el momento a partir del cual su constitución producirá efectos (desde su inscripción registral), debiendo incluso desafectarse si se pretende su enajenación (art. 37). Siendo necesario entonces que el constituyente exteriorice su voluntad de desafectar el inmueble para proceder a su venta, aunque ello se concentre en un solo acto, si luego adquiere otro inmueble y simultáneamente lo somete al régimen del bien de familia, éste habrá de producir efectos desde la inscripción, no se comprende cómo podría disponerse que se retrotrajeran esos efectos a la fecha en que, se constituyó un bien de familia sobre otro que ya no está afectado (cfr. "Bien de familia", Beatriz Areán, p. 399 y ss.). En tal tesitura, y teniendo en consideración que el patrimonio es la prenda común de los acreedores, menos podría admitirse la sustitución cuando, como en el caso, las operaciones en cuestión no han sido simultáneas..."
05/03/2008	CNCiv - Sala "J"- 05/03/08 - R. 20233/07 DEPARTAMENTO TÉCNICO Y JURÍDICO ADMINISTRATIVO C/REG. DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXP. Nº486/06 S/RECURSO REG. PROP. INMUEBLE. EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 486/06 (OAFRI):	Venta efectuada en base a un mandato otorgado mediante sustitución de persona "(...) el Registro de la Propiedad no puede dejar pasar por alto un acto que en principio aparece como ilícito y por ende, efectuar la anotación de una compraventa que tiene un origen espurio...(...) en el mencionado contexto, si bien el efecto de la inscripción registral en materia inmobiliaria no implica convalidar el título nulo, ni subsanar los defectos que adoleciere según las leyes, en la totalidad de los casos, al Estado le interesa que el registrador realice un análisis de aquél, de manera tal que no se anoten documentos que presenten defectos groseros, ya que de no ser así, se estaría contribuyendo a crear una apariencia jurídica a través de la publicidad del acto, que en modo alguno se compadecería con la

		realidad”.
27/03/08	CNCiv. -Sala “C”-27/03/08-R. 494336. “DEPARTAMENTO TÉCNICO JURÍDICO ADMINISTRATIVO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE” EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 284/07(OAFRI)	Escrituras de Donación sin intervención del vero dominio “(…) En función de lo expuesto, si el Sr. Director de la Propiedad Inmueble sobre los antecedentes que narra en el decisorio apelado,-entre otros-denuncia formulada por un particular en relación a eventuales irregularidades de los actos de donación efectuados por Gil José Musso Ferraro Vaz hoy fallecido y relativos a los inmuebles cuyas matrículas el ente registrador decidió caucionar y anotar las operaciones en forma provisoria y, asimismo, dio intervención a la Justicia Penal, a criterio del Tribunal, actúa dentro del marco de las atribuciones que la ley confiere...No debe olvidarse que si el principal objetivo de los Registros es dar publicidad “erga omnes”, obviamente debe priorizar el estudio y observancia de los instrumentos de un acto jurídico que puede involucrar a terceros para no sorprenderlos (CNCIV., Sala M, in re “Martínez, A. c/Clementi, L. y otros s/daños y perjuicios”. Del 27-03-02, voto en primer término de la Dra. Gladys Alvarez”.
19/12/2008	CNCiv. -Sala “D”-19/12/08-R. 522311-Expte. 107739- “FUMEL A. L. C/REG. PROP. INMUEBLE 406/07A. S/REC. REG. PROP. INMUEBLE”. EXPEDIENTE DE SECRETARIA Nº 406/07 (OAFRI)	Venta instrumentada en base a un mandato apócrifo. “ (...) 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, “solo 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... 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- existen causas que lo ameriten...
14/05/2009	CNCiv. Sala “B”-14/05/09 Expediente 3574/09-R. 531537/09-R. 494336. “FISCALÍA NACIONAL CRIMINAL DE INSTRUCCIÓN Nº8 C/REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE 545/08”- C. EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 545/08 (OAFRI)	Inscripción provisional de la ampliación de gravamen hipotecario constituido por quién adquirió en base a un título fraudulento. “(…) la calificación registral se traduce en un episodio concreto de la seguridad jurídica porque tiende a cimentar la publicidad sobre bases confiables. Así, se persigue la finalidad de lograr la coincidencia de las constancias del Registro con la realidad extraregistral. ..”la organización del régimen registral se hace en función de la publicidad a conseguir por ese medio, como forma de obtener, a su vez, una mayor seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. Y si tal es el caso, ha de convertirse en que es preciso exigir una configuración de una publicidad responsable, es decir, sustentada en premisas y métodos operacionales que la infundan una máxima dosis de credibilidad. (...) Aún en temas registrales, las formas no pueden estar totalmente vacías de contenido, ignorando por completo el derecho sustancial. Y en este sentido, el tribunal no puede permanecer ajeno a una evidente realidad que presentan estos actuados; siendo del caso destacar que la renuncia conciente a la verdad jurídica objetiva no se compadece con el adecuado servicio de justicia que



		garantiza el art. 18 de la Constitución Nacional (Conf. C.S.J.N., Fallos: 304:1537. (...) Véase que, en el caso, se encuentra fuera de discusión la existencia en curso, en sede penal, relacionada con las sucesivas transmisiones dominiales del inmueble objeto de la ampliación de hipoteca que pretende inscribir la recurrente. (..) En el mencionado contexto, si bien el efecto de la inscripción registral en materia inmobiliaria no implica convalidar el título nulo, ni subsanar los defectos que adoleciere según las leyes; en la totalidad de los casos, al Estado le interesa que el registrador realice un análisis de aquél, de manera tal que no se estaría contribuyendo a crear una apariencia jurídica a través de la publicidad del acto, que en modo alguno se compadecería con la realidad (conf. CNCiv. Sala J del 05 de marzo de 2008, Expte. N°20-233/07). (...) Claro está que la previsión del art. 1051 del Código Civil no es óbice para la decisión que adoptará el tribunal. Es que, en la hipótesis de resultar falsa la enajenación originaria estaríamos ante un supuesto de inoponibilidad de esa enajenación respecto de la verdadera titular o herederos”.
11/02/2010	CNCiv. Sala I; .11/02/10-Exp. 109104/09. “DEPARTAMENTO TÉCNICO, JURÍDICO Y ADMINISTRATIVO C/REG. PROPIEDAD INMUEBLE S/RECURSO”. EXPEDIENTE DE SECRETARÍA N° 401/07 (OAFRI)	Publicidad efectuada en el soporte registral de la causa penal instada por presunta falta de validez de los títulos de dominio. “(…) Ahora bien, como destaca el Sr. Director a fs. 273/277 la decisión en crisis no tiene la proyecciones que le atribuye la recurrente sino que se limita a dejar constancias de situaciones de hecho que no han sido desconocidas por las partes. Por lo demás la anotación dispuesta no atañe a la existencia de los actos asentados ni a los derechos de los apelantes”.
22/04/2010	CNCiv., Sala “I”, 22-04-2010 - Expte. N° 16893/10 “D’ALESSIO, CARLOS MARCELO C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE 536/09 S/ RECURSO REG. PROP. INMUEBLE” EXPEDIENTE DE SECRETARÍA N° 536/09	Disolución de sociedad Comercial – Innecesariedad de la previa inscripción en la IGI para la trasmisión de inmuebles por la disolución. “...La doctrina del plenario Feidman no pretendió alentar un ejercicio irrazonable de la facultad calificadora del registro, la exposición de motivos de la ley 17.801 quiso que fuera limitada ...” “... a los notarios como depositarios de la fe pública les cabe asumir con toda plenitud la función calificadora en aras del interés superior de la comunidad...” “... al relacionar la disolución de la sociedad en el documento notarial la que, juntamente con las decisiones asamblearias comunicadas a la Inspección General de Justicia, posibilitan ahora su concreción en la esfera del registro de la propiedad...” “...Los aspectos formales a los que se extiende el registrador su facultad calificadora, han sido previamente ponderados por el notario en ocasión de autorizar el acto. Dio cuenta en la escritura de la decisión de la disolución anticipada de la sociedad, de la designación de la liquidadora, consignando la aprobación del proyecto de distribución que incluía la trasmisión de los inmuebles (arts. 94 inc. 1º y 109 de la ley 19550)...”
28/05/2010	CNACiv, Sala “H”, 28-05-2010 “MARCHETTI MÁXIMO VICTORIO C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE S/ RECURSO” EXPEDIENTE DE SECRETARÍA N° 729/08	Admisibilidad de la afectación a Bien de familia cuando los titulares dominiales son convivientes unidos de hecho y designan como beneficiarios a descendientes en común “...la exigencia del artículo 43 de la ley 14394, según la cual si hubiese condominio ha de justificarse “que existe entre ellos el parentesco requerido por el artículo 36” -obstáculo principal para rechazar la recalificación, según el director del registro-, debe interpretarse desde esa perspectiva: los condóminos deberían demostrar el vínculo familiar existente entre ellos, si ellos mismos fueran los beneficiarios de la afectación (cfr. Cámara en lo Civil y Comercial de Rosario, Q.; A y Otros s/ Recurso Registral, del 13-10-1997, Revista del Notariado nro. 857; pág. 223)...” (voto del Dr. Mayo).-

		“...La razón de una interpretación amplia del artículo 43, como la que se propugna está dada en la justicia de la solución al caso concreto de los constituyentes condóminos que sin reunir un vínculo de parentesco y sin resultar cónyuges deciden afectar el inmueble como bien de familia en beneficio de su hija menor...”(voto del Dr. Mayo).- “...La Convención de los Derechos del Niño contiene una serie de principios básicos, entre los cuales se encuentra el de no discriminación (art. 2°) que en este ámbito tiende especialmente a eliminar la distinción entre hijos matrimoniales y extramatrimoniales, razón por la cual de no permitirse la afectación del bien de familia que designa como beneficiario a un hijo extramatrimonial por, la circunstancia de que sus padres (condóminos) son concubinos implicaría vulnerar el principio de igualdad de raigambre constitucional y por otra parte se configuraría un supuesto de discriminación...” (Voto del Dr. Kiper) “...Si bien antes y después de la sanción de la ley 23264 quedaban incluidos dentro del concepto de familia tanto los parientes matrimoniales como los extramatrimoniales, la mencionada ley homogeniza el Código Civil con la prescripción del artículo 14 bis de la Constitución Nacional introducida en el año 1957 y los tratados internacionales que luego de la reforma de 1994 integran nuestra carta magna (conf. Mizrahi, Mauricio L, “Familia, matrimonio y divorcio”, Ed. Astrea 1998). Por ello, entiendo que los artículos 36 y 43 de la ley 14394 deben ser interpretados en el sentido antes mencionado cuando se está en presencia de condóminos que conviven de hecho y que al afectar el inmueble como bien de familia designan como beneficiario a un hijo menor de edad...”(Voto del Dr. Kiper)
04/06/2010	CNCiv. Sala “L”, 04-06-2010. Expte. Nº 70702 (20252/10) “GATTARI CARLOS MARÍA C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Nº 661/09 S/ REG. PROP. INMUEBLE” EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 661/09	Simulación sobre la existencia de la sociedad extranjera titular dominial, inadmisibilidad de reversión por manifestación unilateral “...no es jurídicamente admisible que quien intervino en el acto plantee luego su nulidad...” “...Esto es una aplicación de la máxima de que nadie puede alegar su propia torpeza en defensa de sus derechos (conf. Lloveras de Resk, en Bueres – Highton “Código Civil...”, Tomo 2 C, pág. 363, Editorial Hammurabi, Bs As. 2.004)...” “...tampoco es admisible jurídicamente que el Director del Registro de la Propiedad Inmueble de esta Capital Federal pueda inscribir, en base a las manifestaciones de los comparecientes al acta de fs. 1/15, la nulidad de una sociedad extranjera, la que, según el art. 18 de la ley 19.550 se rige en cuanto a su existencia y forma por las leyes del lugar de constitución...”
23/08/2010	CNACiv. Sala “ G ” – 23-08-2010 - R: 560182, “MIGDAL, HILDA C/ REG. DE LA PROP. INMUEBLE EXP. 193/10.” EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 193/10	Plazo de vigencia del asiento de anotación de litis – Caducan a los cinco años contados desde la fecha de inscripción “...la anotación de litis se encuadra y participa de todos los caracteres que conciernen a toda medida cautelar y tal especificidad no ha sido particularmente tenida en miras por el legislador al tiempo de redactar el inc. b) del art. 2° de la ley 17801, quien luego de mencionar al embargo o la inhibición se remite a la generalidad de las demás providencias cautelares, las cuales, naturalmente -y al fin que aquí interesa destacar- revisten menor intensidad que las mentadas. Cierto es que, a diferencia de lo previsto en el último párrafo del art. 207 del CPCC -tal el caso del embargo y la inhibición- la anotación de litis no contiene un plazo de extinción pues el art. 229 del CPCC, sólo contempla una hipótesis binaria según el resultado del proceso: o bien la extinción, por vía de consecuencia, con el rechazo de la demanda o bien su subsistencia, hasta el cumplimiento de la sentencia que la admita; pero de tal previsión no se sigue que pueda omitirse o soslayarse la renovación de



		su registración..."
22/12/2010	CNCiv. Sala "A"; 22-12-2010 - R: 564828, Expte. 84287/10 "ANDRADE, GRACIELA C/ REG. DE LA PROP. INMUEBLE 257/10 S/ RECURSO REG. PROP. INMUEBLE - REC. ADM. ART 2 LEY 22.231" EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 257/10	Adjudicación por disolución de sociedad conyugal por escritura pública. Alcance de la Reserva de prioridad. "...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..."
27/12/2010	CNCiv. Sala "K" 27-12-2010 - R: 524005 Expte. 1969/09 "BUNGE, WENCESLAO C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE 19/08" EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 19/08	Desafectación de "bien de familia" consentimiento conyugal "...La exteriorización de voluntad, sin estar afectada por vicio alguno, prestando conformidad para firmar la escritura traslativa de dominio, importó consentir la de todo otro acto que instrumentalmente viabilizará aquella..." "...Su expresión de voluntad se ha manifestado mediante un signo inequívoco con relación al objeto que se tratara en aquella oportunidad (cfr. Art. 917 del Cód. Civ.), corporizándose su expresión tácita para levantar el bien de familia (cfr. Art. 918 del Cód. Civ), al prestar su conformidad para escriturar el inmueble a favor de un tercero..."
14/02/2011	CNCiv. Sala M: 570855 "KUZIS ALFREDO C/REG. DE LA PROP. INMUEBLE RESOL.239/10 S/REG.DE LA PROP.INM.-REC. ADM. EXPEDIENTE DE SECRETARIA 239/2010 (OAFRI)	Pedido de asiento cancelatorio respecto de un certificado sin vigencia registral "(...) el organismo involucrado en autos reviste todas las características de "registro público". En efecto, la registración inmueble es obligatoria y de alcance general, del mismo que el acceso a esa información. Esto último, para todas aquellas personas que tuvieran interés legítimo (art. 21 ley 17.801). De suerte tal que, conforme lo estipula el artículo 5, inciso 2do. de la ley 25.326, no requiere consentimiento del titular de los datos para brindar los informes que se le soliciten...(...) la única limitación para esta publicidad es el requerimiento de asistencia profesional, equiparable al requisito de asistencia letrada en los trámites judiciales. Del mismo modo que no puede considerarse esta condición como un obstáculo al ejercicio de la defensa en juicio, menos aún puede entenderse que el pedido de informes o certificaciones al Registro de la Propiedad Inmueble se encuentre vedado...(...) El artículo 24 de la ley 17.801 establece la validez temporal de las certificaciones expedidas..... Toda vez que, en sí el efecto de un asiento cancelatorio sería el de hacer cesar la validez del asiento original, y dicho cese ya se ha producido por la propia vigencia que aquél tenía, la incidencia ha devenido abstracta."
23/06/2011	CNACiv. Sala "I", 23-06-2011 , "LABAYRU, LUCILA C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE S/ RECURSO" EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 519/10	Necesidad de orden de inscripción de declaratoria de herederos "...el ordenamiento jurídico nacional parte de una premisa terminante que establece que la jurisdicción sobre la sucesión corresponde a los jueces (art. 3284 del Código Civil). Ello responde a los principios de orden público y debido control de legalidad que resguarda los derechos de

		terceros y fortalece la seguridad del tráfico jurídico, que puede comprometerse en la transmisión de derechos. De ahí que la interpretación que se realice del sistema normativo que gobierna el tópico, no puede apartarse de la directriz apuntada. Por eso aunque la partición pueda realizarse privadamente mediante escritura pública, ello no excluye la necesidad de la manda judicial de inscripción de la declaratoria...”
07/07/2011	CNACiv. Sala “J”-07/07/2011Expte.Nº9140/2011 “JUZGADO CRIMINAL Y CORRECCIONAL FEDERAL Nº 2 - SECRETARÍA N C/REG. DE LA PROPIEDAD INMUEBLE 236/08 S/RECURSO REG. PROP. INMUEBLE”. EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 236/08 (OAFRI)	Venta otorgada por adquirente non domino. “(…) la falta de derivación legal suficiente hace al asiento registral y no al acto jurídico de compraventa en sí, es decir, refiere a dicho acto pero como causa suficiente para la confección del asiento registral. Esta causa desaparece frente a la falta de autoría del titular dominial en el negocio inscripto...(…) Conforme el régimen instaurado la toma de razón del documento otorga eficacia defensiva por cuanto los terceros no pueden invocar su desconocimiento y, correlativamente, eficacia ofensiva, puesto que no produce efectos contra los terceros ajenos al acto, sino a partir del momento en que adquiere reflejo registral (Conf. Zannoni, Código Civil, Tomo 10, pág.650)..(…) Así, llegada a esta instancia podremos destacar que la función calificadora del Registro de la Propiedad Inmueble no se limita al análisis de la legalidad extrínseca del documento, pues se extiende al contenido del documento en tanto no puede admitirse la inscripción de actos que lesione el orden público o contengan vicios manifiestos (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Rosario-Sala I, del 24/05/2000, LL Litoral, 2000-1387)”.
08/05/2012	CNCiv, Sala “I”, 08-05-2012-08-28 “ESC. MARÍA CECILIA COSTA C/REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE S/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE” (EXPTE. Nº 20.779/2012) EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 716/09	Título antecedente inscripto insuficiente, consistente en un testimonio judicial portante de Auto que ordena escriturar. “...No se pierde de vista que...esa certificación informo un estado jurídico registral del inmueble que no se corresponde con los antecedentes mencionados, dato este que no podían desconocer. Se agrega a ello que esa misma norma de la ley registral dispone que <i>“Ningún escribano... podrá autorizar documento de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista el título inscripto en el registro...”</i>, el que, se insiste no lo conforma el instrumento de fs. 66/69...” “Es probable que la inscripción definitiva de este testimonio judicial haya provocado en el autorizante de la escritura de donación la convicción de que constituía el título de los donantes, máxime por estar rodeado de una intervención judicial –verificada en el marco de un juicio de escrituración en el que éstos últimos salieron victoriosos- que le asignaba visos de plena idoneidad, mas ni aún así es posible afirmar que estos últimos habían adquirido con título y buena fe, porque su título esta desprovisto de las formas exigidas por la ley para transferir la propiedad, y ello hace que no puedan tener en su derecho una confianza firme y completa, porque un título nulo por defecto de forma no puede crear buena fe del poseedor (nota al art. 4012; Arean, Beatriz, Curso de derechos reales, Edit. Abeledo Perrot, Bs As. 1994, 3ra. Ed. Ampliada pág. 321)...”
21/06/2012	CNCiv. Sala “M”- 21-06-2012 – R:602562 EXPTE Nº 43060/12 “DURAN LUZURRAGA ALFONSO LUIS C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE S/ REG. PROP. INM.”	Necesidad de declaratoria de herederos para la inscripción de la trasmisión hereditaria sobre inmuebles “...siguiendo lo dispuesto por la ley 17.801 (art. 2º inc. a y art. 3º inc. a), toda transmisión de derechos reales sobre inmuebles, para ser inscripta y



	EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 110/12	anotada en el Registro de la Propiedad del Inmueble, tiene que resultar de instrumentos constituidos por escritura notarial o resolución judicial o administrativa. Ello supone que el heredero, a despecho de las normas generales sobre propiedad y posesión de la herencia -como universalidad, para poder oponer y hacer efectiva la adquisición de los bienes inmuebles que comprenda la sucesión -a título singular- deberá peticionar judicialmente el reconocimiento de su calidad de heredero para que, previa adjudicación, el juez ordene a los registros la anotación o inscripción del dominio. (conf. Zannoni, Eduardo A., Derecho Civil, Derecho de las Sucesiones, T. 1. pág 480)...."
20/12/2012	CNCiv. Sala "B"- 20/12/2012 – 92859/2012 "VICENT JORGE J.P. C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE 345/12 S/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE." EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 354/12	Cómputo del plazo para la caducidad de medidas cautelares considerando la traba inicial y no su posterior transformación. " (...) Existe alguna controversia sobre los efectos que debe reconocérsele a la medidas que, en lugar de reinscribir, amplían un embargo ya trabado o modifican sus caracteres (...) la XL Reunión nacional de Directores de Registros de la propiedad Inmueble (...) resolvió que la caducidad (...) debía computarse desde la traba de la medida original y no desde su modificatoria (...) de ello debía dejarse constancia en la contestación del oficio pertinente conforme el art. 28 de la ley 17.801 (...) En el caso que nos ocupa, el Registro no ha acreditado que dicha constancia hubiera sido asentada (...) y dado que ha quedado demostrado que su intención (del embargante) fue mantener viva la traba (...) es justo que -al haberse omitido la constancia mencionada- se conceda la reinscripción requerida (...) Dada la falta de anoticiamiento incurrida por el Registro (...) no se ha configurado la caducidad registral de la cautelar (...)"
30/08/2013	CNCiv. Sala "B"-30/08/2013 Expte. Nº 36111/2013.- "FALICOFF EDUARDO DANIEL C/REGISTRO DE LA PROP. INMUEBLE 153/08. REC. REG. PROP. INMUEBLE" EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 153/08 (OAFRI)"	Inscripción Provisional en la registración de gravamen hipotecario constituido por adquirente en base a un título sin derivación legal suficiente. "(...) es sabido que el principio de legalidad es aquel por el cual todo el accionar de la administración ha de ser el resultado de la aplicación de la ley. Es plena vigencia del ordenamiento jurídico, por encima de la voluntad del funcionario, que debe sujetarse estrictamente a aquél. A este principio no sólo están obligados los funcionarios, sino también los particulares (conf. Cornejo, Américo Atilio, "Derecho Registral", pág. 201)...(...) en nuestra ley, la no recepción de los principios de fe pública y exactitud registral, lleva insito un deber de calificación –en el ámbito que le es propio, que no por ello debe verse excedido –exhaustivo y de máxima prolijidad pues así se resituye o recompone en lo posible –sin desnaturalizar el régimen – la eficiencia de la publicidad registral, colocándola en el nivel de que naturalmente se ve desplazada por ausencia de aquellas dos aptitudes designadas. L más severa calificación es corolario, asimismo del sistema de inscripción y no de transcripción adoptado (conf. Coghlan, op. Cit. Pág. 129).... (...) la calificación como resorte indispensable para obtener asientos que, de lo contrario, por falta de adecuada decantación, llevaría a engaño, al fomento del tráfico ilícito y a la provocación de nuevos conflictos, puestos que es verdad entendida que un título no es válido porque se inscribe, sino que se inscribe porque es válido. (...) .frente a la posible configuración de una acción delictiva, se consideró ajustada a derecho la actitud asumida en la emergencia por la autoridad registral".

08/10/2013	CNCiv. Sala "C"- 08/10/2013- 81293/2013 "URRESTI ESTEBAN ENRIQUE ANGEL C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE" EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 197/13	El Registro no procede oficio y la rogación se debe instrumentar a través de solicitud o minuta de inscripción, más allá de que la escritura incluya la voluntad de las partes. "(...) reconoce el propio actor (...) no fue incorporada la petición respectiva al bien de familia en la minuta (...) tal inscripción no fue oportunamente solicitada al Registro (...) razón por la cual no se advierte inexactitud registral (...) no existe error material alguno en los datos consignados en la anotación registral (...)".
04/11/2013	CNCiv. Sala "K" - 04/11/2013 - Exp. 2402/2011 "EDUARDO ANGELONES Y OTRO C/REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y OTRO S/RECURSO DIRECTO A CÁMARA". EXPEDIENTE DE SECRETARIA Nº 473/2010 (OAFRI)	Titularidad de Dominio inscripta en base a una venta fraudulenta, sin intervención del vero domino. (...) El principio de legalidad en que recala la función registral se fundamenta en la necesidad de ajustar todo asiento sobre inmuebles a la realidad jurídica que allí se referencia evitando que ingresen documentos que pudieran carecer de validez o autenticidad, en consonancia a la oponibilidad que dimana de la publicidad de las inscripciones en los registros inmobiliarios....En el contexto descripto, los fundamentos vertidos por el Director del Registro a fs. 67/69 al decretar concordantemente el "resguardo administrativo de trámite" correspondiente a la matrícula del inmueble de marras, -ratificado a fs. 92 y 105- y disponer la inscripción provisional atacada, no pueden merecer reproche alguno....(...) En igual sentido se ha señalado, que resulta acorde a derecho la conducta del registrador de denegar la inscripción por falta de derivación legal suficiente, si al momento de controlar la legalidad de un título presentado para su inscripción, éste aparece, en principio como derivado de un acto ilícito. (cfr. CNCiv. Sala J.exte.cit.el Dial.com AE 2656)"
05/12/2013	CNCiv. Sala "G"- 05/12/2013 - 86014/2013 "SOFER MIGUEL MARCELO C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE 269/13 S/RECURSO DIRECTO A CAMARA" EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 269/13	Necesidad de conformidad del ex cónyuge para desafectación de bien de familia, en el supuesto de titular afectante de estado civil casado, con relación a bien ganancial, sin mediar adjudicación del bien por disolución de sociedad conyugal. "(...) El constituyente (...) pretendió desafectarlo (...) toda vez que el inmueble, por sus características edilicias, excede ampliamente las necesidades de vivienda (...) la petición tendiente a suprimir el bien del sistema tutelar debía ser conjunta de ambos ex cónyuges si, pese al divorcio, se mantuviera el régimen de comunidad (...) Respecto si el valor del inmueble excede las necesidades de sustento y vivienda de la familia (...) no correspondía al Registro como autoridad de aplicación estipular el monto por el cual no se hallarían excedidas las mentadas necesidades (...) No escapa a esta Sala la desafectación oficiosa que prevé el art. 49 de la ley 14.394, en su inc. d), empero entiende que tal facultad halla su límite en el <i>onus probandi</i> y el debido debate que asuntos como el traído a la alzada requieren y exceden el marco de actuación de la administración (...) Las normas que otorgan funciones jurisdiccionales a los órganos administrativos deben ser interpretadas restrictivamente frente a las disposiciones expresas de los arts. 109 y 16 de la Constitución Nacional (...)".
13/02/2014	CNCiv. Sala "M"- 13/02/2014 - 94223/2013	La determinación de la fecha de una notificación administrativa por



	"ARAYA ELIDA PATRICIA C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE 288/2013 S/RECURSO DIRECTO A CAMARA" EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 288/13	parte del Registro, es ajena a la instancia federal. "(...) Se rechazó el recurso directo de apelación interpuesto contra una resolución administrativa (...) por la cual se había rechazado un recurso de recalificación, con sustento en la incorrecta interposición del recurso y la extemporaneidad de su presentación (...) la recurrente cuestiona la determinación de la fecha de notificación de la resolución dictada por el Registro (...) que determinó el rechazo por la extemporaneidad en la presentación (...) constituyen cuestiones de derecho común y procesal que, como es sabido, son propias de los jueces de la causa y ajenas a la instancia federal (...)".
31/03/2014	CNCiv. Sala K- 31/03/2014 - Exp. 2993/2014. "CANEVA ANA MARÍA Y OTRO C/REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE S/RECURSO DIRECTO A CÁMARA" Expediente de Secretaría Nº 512/10 (OAFRI)	Venta instrumentada por presunto adquirente non domino. Inscripción provisional - Medida de no innovar "(...) el Directo se ha limitado a cumplir una orden directa de un magistrado que coloca al documento notarial en "situación de espera" a las results de lo que disponga el juzgado actuante preservando de tal modo el estado de la matrícula sin modificación alguna, situación que compatibiliza adecuada y prudentemente todos los interés en juego. Desde otra 'óptica, cabe –también- considerar, que el registrador no posee facultades suficientes para resistir una orden jurisdiccional como la que nos ocupa. Por lo demás resultan, asimismo, inhábiles para descalificar el temperamento adoptado por el registro, las cuestiones que expone el apelante relacionadas con el derecho del comprador de buena fe y de la seguridad jurídica y la inoponibilidad de los actos a terceros, respecto de quienes no tienen representación alguna y que en todo caso deberán –si así lo consideran- ocurrir en defensa de sus derechos por ante quién dispuso la medida. Coadyuva-igualmente la decisión que se adopta, el "resguardo administrativo" (cfr. Fs. 33/35 y arts. 39 de la ley 17801 y 170 del Dto. 2080/80), dispuesto por el Registro sobre la matrícula de referencia, con antelación a la expedición de los certificados que estatuye el art. 23 de la ley 17801".-
16/05/2014	CNCiv. Sala "M"- 16/05/2014 - 5182/2014 "CEBER JUANA C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE S/RECURSO DIRECTO A CAMARA" EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 422/13	Afectación al antiguo régimen de bien de familia de convivientes, sin descendencia en común. "(...) la protección constitucional del derecho a la vivienda familiar digna (art. 14 de la Constitución Nacional) no puede reducirse al matrimonio sino que debe extenderse a otro tipo de uniones que merecen igual protección (...) la convivencia en relación de pareja es una situación visible y clara que emerge en la actualidad como manifestación en la sociedad (...)".
17/09/2014	CNCiv. Sala E 17/09/14 Expte. 49035/2014". "DEPARTAMENTO HERENCIAS VACANTES DE LA PROCURACIÓN C/REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXpte. 147/12" Expediente de Secretaría Nº 147/12 (OAFRI)	Solicita levantamiento de resguardo dispuesto. Dominio registrado en base a un documento sin derivación legal suficiente. "En efecto, no puede soslayarse que al Registro deben ingresar la mayor cantidad de datos posibles, con el fin de que "a posteriori" él puede autoabastecerse en orden a la información requerida, y para poder ejercer ese control de legalidad del cual habla el art. 8° de la norma registral. Con ello, queremos poner de resalto, entonces, que la hermenéutica propia de la disposición legal, debe tener una amplitud tal,

		que sin extralimitarse, le permita al ente cumplir la tarea asignada por imperativo del legislador. (...) Dicha medida fue adoptada en los términos de los arts. 38, 39 y cctes. De la ley 17801 y arts. 166, 167, 170 y cctes. Del decreto 2080/80 (t.o. decreto 466/1999). Asimismo, quedó aclarado en dicha disposición, que lo dispuesto no sufre ni cumple la función de una medida cautelar judicial, por lo que no hay impedimento para la realización de los actos regulares que se pretenden para su publicidad. Es decir, que se trata de una medida de carácter netamente administrativo que “solo asegura una celosa guarda” mientras se van produciendo diversas actuaciones registrales (conf. CNCivil, Sala D, c522.311 del 19/12/08)”.
29/09/2014	CNCiv. Sala “M”- 29/09/2014 - 19316/2014 “MARQUEZ ANTONIO Y OTROS C/KNOLL NICOLAS ADOLFO ALEJANDRO - QUIEBRA S/CONCURSO ESPECIAL POR MARQUEZ ANTONIO Y OTROS” EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 252/14	Subasta. Accesoriedad de la unidad complementaria a la unidad funcional principal. “(…) este Tribunal considera que corresponde considerar incluidas en la subasta llevada a cabo en estas actuaciones a la unidad complementaria (...) en la medida que el recurrente abone su precio (...) están forzosamente unidas a las unidades funcionales a las que acceden (...) la unidad complementaria es accesoria de la principal y corre la suerte de esta última en los términos del art. 2328 del Código Civil (...) la enajenación de la unidad funcional -hecho jurídico consumado, aunque falta la inscripción registral definitiva-, no puede escindir-se de la transferencia al adquirente de aquella de las unidades complementarias que, en todo o en parte ideal, acceden a la principal (...)”
01/10/2014	CNCiv. Sala D - 01/10/14 Expte Nº 55824/2014. “JUZGADO NACIONAL EN LO CRIMINAL DE INSTRUCCIÓN Nº 42-SECRET. 106 Y OTRO C/AL SEÑOR DIRECTOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE (JORGE HORACIO BIANCHI) S/RECURSO DIRECTO A CÁMARA” Expediente de Secretaría Nº 39/12 (OAFRI)	Pedido de levantamiento de resguardo denegado. Titularidad de dominio denunciada como apócrifa. “(…)no existe controversia en punto a que la causa penal referida aún no se encuentra concluida y sin perjuicio de resultar exacto que las diligencias que motivaran la elevación de estos autos no han sido tomadas por el Juzgado la decisión lo ha sido en el marco de las atribuciones propias del Registro de la Propiedad Inmueble, lo cual...deviene razonable... Es que, como se expresará en un precedente de este Tribunal, “se trata de una medida de carácter netamente administrativo y que, conforme a lo expuesto a fs. 95... sólo asegura una celosa guarda, a la vez que se van produciendo actuaciones tales como peticiones, asientos, etc. ... Es decir, tal como pregonaba el artículo 39 de la ley Nacional Registral Inmobiliaria, es función del Director del Registro tomar todas las precauciones necesarias a fin de impedir el dolo o las falsedades que pudieren cometerse”.
10/12/2014	CNCiv. Sala “G”- 10/12/2014 - 76385/2014 “RUSSO FATIMA M. C/REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXP. 89/14 S/RECURSO DIRECTO A CÁMARA” EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 89/14	Desafectación de Bien de Familia. Requisito de habitación. Necesidad de trámite judicial con debate y conocimiento para corroborar habitación del inmueble. “(…) el bien no se encuentra habitado por ninguna de las titulares (hermanas entre sí y ambas beneficiarias (...)) no obstante el deceso del constituyente y su cónyuge queda claro que las dos hijas son las beneficiarias del régimen (...) la escribana interviniente en compraventa de parte indivisa solicitó al Registro la aplicación del art. 49 inc. d) por no



		concurrir el requisito de habitar el inmueble por parte de una de las titulares (...) esa circunstancia fue desconocida por una de las titulares quien continúa en la ocupación del bien y se opuso a la desafectación (...) ante la falta de prueba que demuestre el incumplimiento del requisito de habitación no corresponde la desafectación de oficio del art. 49 inc. d) de la ley 14.394 (...) la interesada deberá ocurrir por la vía y forma correspondientes y mediante el pertinente trámite judicial que permita un mayor debate y conocimiento, con posibilidad de producir para las partes interesadas toda la prueba (...)"
10/04/2015	CNCiv. Sala "F"- 10/04/2015 - 82480/2014 "MORALES MANUEL ALBERTO Y OTRO C/REGISTRO PROPIEDAD INMUEBLE 303/14 DEL 24/7/14 S/RECURSO DIRECTO A CAMARA" EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 303/14	Afectación a Bien de Familia. Convivientes con descendencia en común. "(...) excluir a la familia de hecho del beneficio del régimen de familia importa una discriminación infundada (...) la circunstancia de que los peticionantes no hayan contraído matrimonio, no puede tener como consecuencia que el núcleo familiar se encuentre desprotegido (...) No se trata de asimilar la figura de los convivientes con la de los cónyuges, sino la d proteger al núcleo familiar (...)"
10/04/2015	CNCiv. Sala "L"- 10/04/2015 - 2044/2015 "FRISARDI ADRIANA GABRIELA C/REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE 388/14 DEL 8/9/14 S/RECURSO DIRECTO A CAMARA" EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 388/14	Afectación a Bien de Familia. Convivientes con descendencia en común. "(...) en la causa "Ceber", la Sala M, citando a Loyarte, dijo que la existencia del núcleo familiar sin correlación con las instituciones legales de matrimonio y parentesco es indiscutible como realidad fáctica (...) Ya adquirida por el Registro de la Propiedad Inmueble la doctrina que emerge del fallo citado frente a quienes conviven en aparente matrimonio, cuanto más cabe aplicarla en el presente caso cuando existe una beneficiaria, hija común de ambos, mayor de edad, que refuerza la idea de la existencia de la familia (...) si existen descendientes extramatrimoniales el progenitor puede constituir bien de familia en su beneficio, sin que la presencia de una relación concubinar sea óbice (...)"
30/09/2015	CNCiv. Sala "D"- 30/09/2015 - 92269/2014 "ARROYO RODOLFO C/REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE 258/14 S/RECURSO DIRECTO A CAMARA" EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 258/14	Denegatoria de inscripción de cesión de derechos hereditarios instrumentada mediante escritura. "(...) se solicitó al Registro la inscripción de escritura de cesión de derechos hereditarios (...) el art. 99 del Decreto 2080/80 establece que si se hubiere efectuado cesión de acciones y derechos hereditarios ella deberá ser inscrita conjuntamente con la declaratoria de herederos o testamento, y que una vez registrada la declaratoria o el testamento no se tomará razón de la cesión, salvo que se dispusiere judicialmente (...) se pretende una inscripción de imposible cumplimiento, ya que el único registro de cesión de derechos hereditarios existente es el creado por el art. 137 inc. b) del Decreto 2080/80, y esa registración ya se ha efectuado; que practicar la inscripción como transmisión de cuota parte del condominio sería transgredir los arts. 2 y 3 inc. c) de la ley 17.801, que requieren que el documento a inscribir "haga fe por sí mismo o con otros complementarios respecto al contenido objeto de la registración" y que sirva de título inmediato al derecho real (...) en la escritura que se intenta escribir no existe ninguna referencia a ningún bien, pues se trata de una cesión absolutamente genérica de los derechos hereditarios, con lo cual como establecen los arts. 2304 y 2305 del CCCN, sólo se garantiza la

		condición de heredero, y es por ello la única evicción que se debe (...)".
12/11/2015	CNCiv. Sala "D"- 12/11/2015 - 66827/2014 "TOSONI DANIEL JORGE C/REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE 409/13 Y OTRO S/RECURSO DIRECTO A CAMARA" EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 409/13	Quiebra. Prioridad registral de medidas cautelares. Se declara abstracta la cuestión. "(...) pedido de recalificación de embargo a raíz de un error registral cometido por el Registro (...) la medida aludida habría perdido prioridad respecto de otro embargo (...) sin perjuicio de lo que concierne al fondo del asunto y del acierto o no del pronunciamiento en sede administrativa, en virtud de la quiebra decretada la cuestión a resolver en el marco de estos obrados ha perdido virtualidad (...) como consecuencia del decreto de falencia todas las medidas cautelares dispuestas contra el fallido devienen sobreabundantes, toda vez que deviene operativa la inhibición dispuesta en la sentencia que la declara, todos los bienes están sujetos a desapoderamiento e incautación y sometidos a la liquidación en el proceso universal y a la regla de la igualdad de los acreedores en su distribución, de conformidad al art. 125 LCQ (...) este Tribunal entiende que, en virtud de la quiebra decretada la cuestión que motivara la remisión de estas actuaciones se ha tornado abstracta (...)."
12/06/2017	CNCiv. Sala "E"- 12/06/2017 - 28.148/2017 "FERRETTI HERNAN MARIO C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXPTE. 40/2017 S/ RECURSO DIRECTO A CAMARA". EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 40/17	La única forma de poner fin al estado de indivisión hereditaria es la partición descartando cualquier otra forma de extinción, razón por la cual la declaratoria de herederos inscrita en el registro no pone fin al estado de indivisión y no la transforma en condominio. "... En el sentido indicado la disposición técnico registral Nº 7/2016 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal que entró en vigencia a partir del 1° de octubre de 2016 en su artículo 1° dispone: "Cuando se presenten a registración documentos que contengan declaratorias de herederos o testamentos sin que exista partición, sólo se tomará razón, con relación a los sucesores -y en su caso cónyuge supérstite-, de sus datos personales, sin consignarse proporción alguna"... CALATAYUD, DUPUIS, RACIMO.
22/08/2017	CNCiv. Sala "B"- 22/08/2017 - 54837/2017 "DI YORIO, ESTELA MARIS GUADALUPE C/ REG. PROP. INMUEBLE SEC N114/2017J S/ RECURSO DIRECTO A CAMARA". EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 114/17	En este caso no es materia de discusión la reserva de prioridad que mantiene el acto ingresado, sino que la inscripción ha sido impedida por una orden judicial que paraliza dicho trámite. "... En el caso, como certeramente lo ha indicado el Registro de la Propiedad Inmueble en sus resoluciones, no está en discusión la reserva de prioridad que mantiene en el acto ingresado bajo el número 92.287, sino que la inscripción ha sido impedida por una orden judicial que paraliza dicho trámite, lo que constituye una situación absolutamente diversa al examen de la prioridad de una medida cautelar que hubiera ingresado de modo concomitante con el acto que nos ocupa."... En el contexto señalado, este Tribunal considera que, ... acceder a la solicitud importaría hacer incurrir a los agentes en el delito de desobediencia; también erigir a esta Sala en una instancia revisora de una orden jurisdiccional, cuando no sólo se desconocen sus antecedentes y se violaría el principio de juez natural de la causa, sino que el marco de un recurso administrativo por su propia esencia lo impide". Se desestima el recurso. PARRILLI, MIZRAHI, RAMOS FEIJOO
30/11/2017	"GARCÍA, Rubén Omar c/ Registro de la Propiedad Inmueble s/ recurso directo a cámara" (Expte. Nº	La separación de hecho no conforma un nuevo estado civil, el estado



	45.265/2017/CA1 – Sec. N° 92/2017	civil es casado. La Cámara resolvió declarar desierto el recurso de apelación interpuesto por el recurrente. El tribunal ratificó el criterio de que la separación de hecho no altera ni conforma un nuevo estado civil.
14/06/2018	CNCiv. Sala “E”- 14/06/2018 – Expte. N° 34.576/2018 “MARTIN MARIA MONICA C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE 82/2018 S/ RECURSO DIRECTO A CAMARA”. EXPEDIENTE DE SECRETARÍA N° 82/2018	Las causales de desafectación del bien de familia / protección de la vivienda deben interpretarse en un sentido riguroso. “... si quien pretende desafectar el bien del citado régimen no tiene la mayoría prevista por el art. 225, inc. c), del CCyCN sin la conformidad de la restante condómina -que no fue requerida-, toda otra consideración que se realice en punto a la existencia y veracidad de las circunstancias alegadas por la peticionante – inexistencia de beneficiarios habitando el inmueble-, que no se encuentra fehacientemente demostrada con las constancias agregadas en estos actuados, deberá canalizarse por la vía jurisdiccional adecuada para debatir dicha cuestión y con la participación de todos los interesados...”. JUAN CARLOS DUPUIS – FERNANDO MARTIN RACIMO.
26/11/2018	CNCiv. Sala “L”- 26/11/2018 – Expte. N° 44.342/2018 “LUKASZEWICZ SONIA c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE 111/18 s/RECURSO DIRECTO A CAMARA”. EXPEDIENTE DE SECRETARÍA N° 111/2018	“sólo puede ser objeto de usufructo un patrimonio cuando se trata de una herencia si tiene su origen en una disposición testamentaria”. Inscripción de una cesión de derechos hereditarios con reserva de usufructo, alcance del inciso d) del art. 2130 del CCyCN en cuanto a la cesión de derechos hereditarios con reserva de usufructo, concluyendo luego del análisis de los arts. 12, 387, 1884, 2130, 2134 del CCyCN y doctrina citada que “<i>sólo puede ser objeto de usufructo un patrimonio cuando se trata de una herencia si tiene su origen en una disposición testamentaria</i>”. VICTOR FERNANDO LIBERMAN, GABRIELA A. ITURBIDE, MARCELA PEREZ PARDO.
29/11/2018	CNCiv. Sala “K”- 29/11/2018 – Expte. N° 21.072/2018 “DE LISA MARCELA LAURA INES c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE 217/17 s/RECURSO DIRECTO A CAMARA”. EXPEDIENTE DE SECRETARÍA N° 217/2017	Pretensión de rectificación de inscripción registral. Reclamo de la ex letrada apoderada de los herederos en un sucesorio que se presenta en carácter de acreedora de aquellos, solicitando se rectifique en sede administrativa la inscripción registral que ostenta un documento notarial que cuestiona en el que no participara. Declarado desierto. Fdo. BEATRIZ A. VERON – OSVALDO O. ALVAREZ – OSCAR J. AMEAL – JULIO M. A. RAMOS VARDÉ (Sec)
26/02/2019	CNCiv. Sala “L”- 26/02/2018 – Expte. N° 87.534/2018 “GOLE, JUAN CARLOS c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXPTE 242/18 s/RECURSO DIRECTO A CAMARA”. EXPEDIENTE DE SECRETARÍA N° 242/2018	Plazo de caducidad de hipotecas (ver también DTR 20/2016). El presente fallo establece que el plazo es de 20 años para la caducidad de las hipotecas vigentes a la modificación del Art. 2210 CCyCN. “... siempre tendrá vigencia el plazo más corto que resulte de la siguiente combinación: se privilegia el de la ley anterior, salvo que en razón de la reducción del plazo de la nueva ley, éste se cumpliera antes que el plazo originario. En otras palabras, si el nuevo plazo es más extenso, se aplica el anterior; y si es más breve, se aplica este último (contado desde el día de la entrada en vigencia), salvo que aquello importe ampliar el plazo anterior.”

		Fdo. VICTOR FERNANDO LIBERMAN, GABRIELA A. ITURBIDE, MARCELA PEREZ PARDO.
04/06/2019	CNCiv. Sala "F"- 04/06/2019 – Expte. N° 94.192/2019 "CNCiv. FARFAN, ANDRES Y OTRO c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXPTE 237/19 s/RECURSO DIRECTO A CAMARA"	<u>Plazo de caducidad de hipotecas (Art. 2210 CCyCN)</u> " ...resulta evidente que en el caso debe desestimarse el recurso directo, por cuanto el plazo de 20 años que establecía originalmente la normativa, no se encontraba cumplido al tiempo de la modificación efectuada por la ley 27.271 al art. 2210 que prevé ahora, el plazo de 35 años para la caducidad de la inscripción de la hipoteca..." Fdo. José Luis Galmarini, Eduardo A. Zannoni, Fernando Posse Saguier.
07/06/2019	CNCiv. Sala "G"- 07/06/2019 – Expte. N° 16.374/2019/CA1 ORELLE, JOSÉ MARÍA RODOLFO c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXP. 12/19 s/ RECURSO DIRECTO A CAMARA	<u>Disposición de partes indivisas de un inmueble por parte de los comuneros</u> "... el artículo 2363 del CcyCN ... expresamente dispone que la indivisión hereditaria sólo cesa con la partición ...de modo que la mera orden de inscripción de la declaratoria de herederos no transforma el estado de indivisión en condominio (conf. Alterini, Jorge A. "Código Civil y Comercial comentado...", t. XI, pág. 376 y siguiente) y resulta, por ende, acertada la observación formulada por el registro " Fdo. Carlos A. Bellucci , Carlos A. Carranza Casares.
27/06/2019	Expte. N° 8109/19/CA1 -Sala F- "Orelle, José Rodolfo c/Registro de la Propiedad Inmueble Exp. 294/18"	<u>Obligación de partición de herencia. DTR 7/2016.</u> El tribunal ratificó que la única forma jurídica de poner fin al estado de indivisión hereditaria es la partición, descartando cualquier otro modo de extinción. La simple inscripción de la declaratoria de herederos en el Registro de la Propiedad Inmueble no pone fin al estado de indivisión hereditaria ni transforma automáticamente a dicho estado en un condominio ordinario.
27/06/2019	Expte. N° 8133/19/CA1 -Sala F- "Orelle, José Rodolfo c/Registro de la Propiedad Inmueble Exp. 295/18".-	<u>Obligación de partición de herencia. DTR 7/2016.</u> Denegatoria de inscripción de declaratoria de herederos y cesión de derechos sobre un inmueble de carácter ganancial del causante. El RPI aceptó inscribir la medida (declaratoria y cesión) únicamente respecto a la mitad indivisa correspondiente al causante, pero la rechazó respecto a la otra mitad ganancial correspondiente al cónyuge supérstite, exigiendo los recaudos propios de la disolución y partición de la sociedad conyugal antes de proceder a su tracto registral conjunto. La Sala F de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil decidió rechazar el recurso interpuesto por el Escribano Orelle y, en consecuencia, confirmar la resolución administrativa del RPI. Tratándose de bienes sujetos a transmisión sucesoria, es requisito previo la partición para inscribir la venta de partes indivisas. La simple inscripción de la declaratoria de herederos no transforma la comunidad hereditaria en un condominio ordinario ni pone fin al estado de indivisión por sí sola.
11/09/19	CNCiv. Sala "C"- 11/09/2019 – Expte. N° 59.902/2019 "MIGUENS, ALBERTO MARIA c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXPTE 109/19 s/RECURSO DIRECTO A CAMARA"	<u>Concuerda - escritura complementaria</u> " ...En el caso, es dable señalar que, sin perjuicio que el "Concuerda" no se encuentra ubicado donde la ley manda (conf. art. 107 ley 404 citado), si al final de cada copia o testimonio se puede encontrar la identificación de cada instrumento protocolar, como ocurre en la especie, con un criterio



		amplio en la materia no cabe sino concluir que el requisito exigido por la ley se encontraría cumplido... “ Fdo. OMAR LUIS DIAZ SOLIMINE, JUAN MANUEL CONVERSE, PABLO TRIPOLI.
30/10/19	CNCiv. Sala “J”- 30/10/2019 – Expte. N° 72.750/2019 °CEBER, JUANA c/REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXPTE 166/19 s/RECURSO DIRECTO A CAMARA°	<u>Disposición de partes indivisas de un inmueble por parte de los comuneros</u> “... el artículo 2363 del Código Civil y Comercial de la Nación, que expresamente dispone que la única forma de poner fin al estado de indivisión hereditaria es la partición descartando cualquier otra forma de extinción, razón por la cual la declaratoria de herederos inscrita en el registro no pone fin al estado de indivisión y no la transforma en un condominio...” Fdo. VERON BEATRIZ ALICIA, SCOLARICI GABRIELA MARIEL, BARBIERI PATRICIA.
31/10/19	CNCiv. Sala “E”- 31/10/2019 – Expte. N° 74.288/2019 “I R A c/ R DE LA P I EXP. 168/19 s/RECURSO DIRECTO A CAMARA”	<u>Plazo de caducidad de hipotecas</u> “ ...al haberse producido la modificación del término por la ley 27.271 antes de su fenecimiento la cuestión podría ser examinada considerando exclusivamente el primer segmento del art. 2210. Desde esta perspectiva se habría producido un alargamiento del plazo extintivo que opera derivativamente sobre la correlativa extensión del término para el ejercicio de la facultad a renovar la inscripción registral contenida en el segundo segmento. De admitirse esta hipótesis, los efectos de ese plazo extintivo no se habrían agotado al momento de la sanción de la nueva ley y la solución no debería cambiar en torno a la aplicación del art. 7. El CCCN no contiene normas específicas de derecho intertemporal referidas al plazo extintivo como instituto distinto de la prescripción o de la caducidad con lo cual el remedio hermenéutico previsto en el art. 2 sería inaceptable incluso de admitirse esta interpretación alternativa para el primer segmento del art. 2210...” “ ...Se buscó con la nueva redacción del art. 2210 justamente extender el plazo de registro para evitar que se produjera la caducidad en el término previsto en el texto original...” Fdo. JUAN CARLOS GUILLERMO DUPUIS, FERNANDO MARTIN RACIMO, JOSE LUIS GALMARINI.
02/06/20	CNCiv. Sala “F”- 02/06/2020 – Expte. N° 955/2020 “ZACARIAS, CONCEPCION IRIS c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXPTE 231/19 s/RECURSO DIRECTO A CAMARA”	<u>Plazo de caducidad de hipotecas (ver también DTR 20/2016).</u> “,,, El término previsto en el art. 2210 no había agotado sus efectos a la fecha de entrada en vigencia de la ley 27.271 respecto de este caso, de modo que nada obsta a que se produzca el alargamiento del plazo de la caducidad registral que se halla regido por el principio general sentado por el art. 7 del CCCN y no por la excepción del art. 2537 que queda limitada al menos en este caso, al instituto de la prescripción y no al de la caducidad que ha sido reconocido de modo independiente en el nuevo ordenamiento y que fue excluido de aquella norma específica a diferencia de otros ordenamientos extranjeros relevantes ...” Fdo. José Luis Galmarini, Eduardo A. Zannoni, Fernando Posse Saguier.

10-08-20	CNCiv. Sala "L"- 10/08/2020 – Expte. N° 28.468/2020 "GALICKAS, RUBEN OSCAR c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXPTE 242/19 s/RECURSO DIRECTO A CAMARA"	<u>Plazo de caducidad de hipotecas.</u> "... a los fines de determinar el plazo de caducidad aplicable a los asientos registrables, cabe estar a la directiva que brinda el art. 2537 del Cód. Civil y Comercial de modo que siempre tendrá vigencia el plazo más corto. Si el nuevo plazo es más extenso, se aplica el anterior; y si es más breve, se aplica este último (contado desde el día de la entrada en vigencia), salvo que aquello importe ampliar el plazo anterior".- " ... el plazo de caducidad de 35 años resulta concordante con el específico sistema de ahorro que instauró la ley 27.271 tendiente a facilitar el acceso a la vivienda mediante créditos de una duración mayor a 20 años, pero aplicarlo a las deudas hipotecarias constituidas con anterioridad y que tuvieron un régimen distinto parece una solución jurídica disvaliosa que conspira contra los fines que la propia ley especial persigue ..." "... correspondía aplicar el principio "favor debitoris", tácitamente reconocido en diversos artículos del Código Civil y del Código Civil y Comercial" y, por ende, concluyó que correspondía aplicar "el plazo de 20 años que preveían los arts. 3151 y 3196 del Cód. Civil y el art. 2210 del Cód. Civil y Comercial su anterior redacción"... " Fdo. VICTOR FERNANDO LIBERMAN, GABRIELA A. ITURBIDE, MARCELA PEREZ PARDO.
04/09/20	CNCiv. Sala "E"- 04/09/2020 – Expte. N° 31.082/2020 "L..., R... R... c/ R... DE LA P... I... s/RECURSO DIRECTO A CAMARA"	<u>Plazo de caducidad de hipotecas</u> " ...Se buscó con la nueva redacción del art. 2210 justamente extender el plazo de registro para evitar que se produjera la caducidad en el término previsto en el texto original. El término previsto en el art. 2210 no había agotado sus efectos a la fecha de entrada en vigencia de la ley 27.271 respecto de este caso de modo que nada obsta a que se produzca el alongamiento del plazo de la caducidad registral que se halla regido por el principio sentado por el art. 7 y no por la excepción del art. 2537 aducida por el apelante que queda limitada al menos en este supuesto, al instituto de la prescripción (conf. CNCiv, esta Sala c. 74.288/2019 del 31/10/2019)..." Fdo. FERNANDO MARTIN RACIMO, CLAUDIO RAMOS FEIJOO.
27/10/2020	CNCiv. Sala "C"- 27/10/2020 – Expte. N°48.837/2020 BENNASAR, PABLO FRANCISCO c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXP. 27/2020 s/RECURSO DIRECTO A CAMARA	<u>Plazo de caducidad de hipotecas (ver también DTR 20/2016).</u> " ... siempre tendrá vigencia el plazo más corto. Si el nuevo plazo es más extenso, se aplica el anterior; y si es más breve, se aplica este último (contado desde el día de la entrada en vigencia), salvo que aquello importe ampliar el plazo anterior. En el supuesto de autos, el plazo de 35 años que prevé la ley 27.271 es más extenso que el de 20 años que fijaban los arts. 3151 del Cód. Civil y 2210 del Código Civil y Comercial, de modo que en este caso particular, dado que el asiento registral se inscribió bajo la vigencia del Código Civil el día 2 de diciembre de 1998, cabe estar al plazo de 20 años que fijaba este último y, por ende, caducó el día 2 de diciembre de 2018..."
02/11/2020	CNCiv. Sala "C"- 02/11/2020 – Expte. N°48.833/2020 "BENNASAR, PABLO FRANCISCO c/ REGISTRO DE LA	<u>Plazo de caducidad de hipotecas (ver también DTR 20/2016).</u> La Sala resolvió en favor del plazo de 20 años, respecto a la caducidad de



	PROPIEDAD INMUEBLE EXP. 26/2020 s/RECURSO DIRECTO A CAMARA"	hipotecas constituidas con anterioridad a la sanción de la ley 27.271. Fdo. OMAR LUIS DIAZ SOLIMINE, JUAN MANUEL CONVERSE, PABLO TRIPOLI.
23/04/2021	CNCiv. Sala "L"- 23/04/2021 – Expte. N.º 23.716/2021 "S M c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLEEXPTE N°169/2020 s/RECURSO DIRECTO A CAMARA"	<u>Plazo de caducidad de hipotecas</u> La cuestión en torno a la cual gira el recurso ha sido abordada por esta Sala en el precedente del día 26 de febrero de 2019 en autos "Gole, Juan Carlos c/ Registro de la Propiedad Inmueble Expte 242/18 s/ recurso directo a Cámara" (Expte. N°m87.534/2018), donde se determinó que correspondía aplicar "el plazo de 20 años que preveían los arts. 3151 y 3196 del Cód. Civil y el art. 2210 del Cód. Civil y Comercial su anterior redacción" . Por lo que se admite el recurso de apelación deducido y se revoca la resolución dictada por la Sra. Directora del Registro de la Propiedad Inmueble de esta ciudad.- Fdo. GABRIELA A. ITURBIDE, VICTOR F. LIBERMAN, MARCELA PEREZ PARDO
11/05/2021	CNCiv. Sala "C"- 11/05/2021 – Expte. N.º 17.351/2021 "ROTH, MANUELA EVA Y OTROS c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXPTE.100/20 s/RECURSO DIRECTO A CAMARA"	<u>Plazo de caducidad de hipotecas</u> "... la aplicación inmediata del nuevo plazo de caducidad de 35 años a las hipotecas constituidas con anterioridad contraviene el principio general de irretroactividad de las leyes previsto en el art. 7 del Cód. Civil y Comercial ... " "...La discusión se plantea en relación a las hipotecas constituidas con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley 27.271 cuyo plazo de caducidad no se encontraba cumplido al día 15 de septiembre de 2016. "... este tribunal considera que, a los fines de determinar el plazo de caducidad aplicable en este caso, cabe estar a la directiva que brinda el art. 2537 del Cód. Civil y Comercial ... " "En definitiva, siempre tendrá vigencia el plazo más corto que resulte de la siguiente combinación: se privilegia el de la ley anterior, salvo que en razón de la reducción del plazo de la nueva ley, éste se cumpliera antes que el plazo originario..." " ... se falla ordenando Inscribir la cancelación, por caducidad, del asiento registral de hipoteca ... " Fdo. OMAR LUIS DIAZ SOLIMINE, JUAN MANUEL CONVERSE, PABLO TRIPOLI.
23/04/2021	S M c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE EXPTE 169/2020 s/RECURSO DIRECTO A CAMARA169/2020 s/RECURSO DIRECTO A CAMARA	<u>Plazo de Caducidad de Hipotecas.</u> Plazo de caducidad de la inscripción de las hipotecas (artículo 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación y su reforma por la ley 27.271). No corresponde aplicar de manera retroactiva el plazo ampliado de 35 años a aquellas hipotecas inscriptas bajo la vigencia del régimen anterior, si al momento de producirse la modificación legal el plazo original de 20 años ya se encontraba cumplido o debían regirse por las pautas temporales originarias.
26/04/2022	"R., M. C. c/ Registro de la Propiedad Inmueble s/ Recurso Directo a Cámara" (Expte. N° 31.143/2021, originado en el Expte. RPI N° 141/20)	<u>Reinscripción de Medida Cautelar (Embargo).</u> La Cámara resolvió confirmar la resolución dictada por la Dirección

		General del Registro de la Propiedad Inmueble, la cual había mantenido la observación sobre un documento notarial. El tribunal ratificó que si el embargo se encontraba plenamente vigente al momento de otorgarse el acto escriturario y fue debidamente reinscripto antes de su caducidad, dicha medida cautelar conserva su prioridad registral y constituye un obstáculo legítimo que justifica la observación del documento por parte del RPI.
01/08/2022	"B., B. J. c/ R. D. L. P. I. EXPTE. 344/2021 s/ Recurso Directo a Cámara" (Expte. N° 36.769/2022)	<u>Autenticidad y plena fe de los documentos a inscribir.</u> La Cámara resolvió declarar desierto el recurso de apelación interpuesto por el recurrente contra la decisión de la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble. Negativa del RPI a inscribir definitivamente un documento suscripto por una mediadora (relativo a un acuerdo de partición de bienes celebrado en un trámite de mediación de liquidación de comunidad de bienes). El tribunal reiteró que para que el recurso prospere bajo los recaudos procesales (arts. 265 y 266 del Código Procesal), el memorial debe contener una crítica concreta y razonada de los fundamentos de la resolución recurrida.
06/10/2022	"SCHESTENGER, Leonardo c/ Registro de la Propiedad Inmueble s/ Recurso Directo a Cámara" (Expte. N° 71.992/2022, originado en el Expte. RPI N° 189/22)	<u>Servidumbre Administrativa, su publicidad registral.</u> Se confirmó la resolución dictada por el RPI que había denegado la inscripción solicitada de inscribir una servidumbre administrativa. El tribunal respaldó el criterio del organismo registral al advertir que los instrumentos presentados no cumplían con los requisitos de determinación, rogación o naturaleza jurídica propios de los gravámenes inscribibles según el sistema registral inmobiliario vigente. La servidumbre afectada en el caso es de naturaleza administrativa, en tanto no existe un fundo dominante, sino que involucra un solo inmueble.
15/08/2023	CNCiv. Sala "B"- 15/08/2023 – Expte. N.º 37329/2023 SABBAG, JAIME c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLEXPTE.55/2023 s/RECURSO DIRECTO A CAMARA	<u>Caducidad de medidas cautelares (transformación de embargo).</u> Los agravios sostienen la inexistencia de caducidad registral de la medida cautelar; el recurrente afirma que la perención no opera en el caso, toda vez que al anotarse la transformación de aquella en ejecutoria fue interrumpido el término respectivo. El Tribunal entiende que la caducidad del embargo en cuestión no debe ser computada desde su anotación primigenia, sino desde aquella que los transformó en ejecutorio, dada la falta de anoticiamiento incurrida por el Registro; es decir, se colige que -en la especie- no se ha configurado la caducidad registral de la cautelar inscripta en 2016 dada la puntual circunstancia mencionada. En consecuencia, la resolución dictada por el Registro de la Propiedad Inmueble, obrante a fs. 38/41 del expediente n° 55/2023, será revocada, dando carácter definitivo.
11/08/2023	CNCiv. Sala "B"- 01/08/2023 – Expte. N.º 37343/2023 MENDIOLA, DIEGO GERMAN c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXPTE.56/2023 s/RECURSO DIRECTO A CAMARA	<u>Caducidad de medidas cautelares.</u> Los agravios sostienen la inexistencia de caducidad registral de la medida cautelar, el recurrente afirma que la perención no opera en el caso, toda vez que al anotarse la transformación de aquella en ejecutoria fue interrumpido el término respectivo. El embargo en cuestión fue inicialmente inscripto como preventivo y luego transformado en ejecutorio y antes de la caducidad de este último se ordenó la reinscripción, presentación que se efectuara en el Registro de la Propiedad Inmueble, que el ente registral consideró que no correspondía anotar dada la caducidad registral de la media en estudio. El Tribunal



		entiende que la caducidad del embargo en cuestión no debe ser computada desde su anotación primigenia, sino desde aquella que los transformó en ejecutorio, dada la falta de anoticiamiento incurrida por el Registro; es decir, se colige que -en la especie- no se ha configurado la caducidad registral de la cautelar inscripta en 2016 dada la puntual circunstancia mencionada. Se revoca la resolución dictada a fs. 39/42 del expediente n° 56/2023.
20/09/2023	"HERRERO DE PRATESI, MARIA CECILIA c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE 305/23 s/ RECURSO DIRECTO A CÁMARA" (Expte. N° 66.555/2023, originado en el Expte. RPI N° 305/2023).	<u>Proceso sucesorio, partición, orden de protocolizar.</u> La notaria resiste la observación de la autoridad registral porque entiende que la DTR 1/86 no resulta de aplicación al caso, ya que en la jurisdicción de la provincia de Entre Ríos no se dicta orden judicial para la inscripción de la declaratoria de herederos no hay contravención al recaudo que establece la DTR 1/86 si el juez del sucesorio ha aprobado expresamente los términos y cláusulas que integran el acuerdo de partición, entre las cuales se encuentra la inscripción extrajudicial de las adjudicaciones mediante escrituras públicas directamente en los respectivos registros. No se advierte obstáculo alguno para la procedencia de la inscripción del instrumento público en la forma solicitada. Se decide revocar la resolución apelada, debiendo el Registro de la Propiedad Inmueble proceder a inscribir la Escritura en la forma en que fue solicitada.
07/06/2024	"CASCALES, MARTA AMELIA c/ REGISTRO DE LA PROP. INMUEBLEEXPTE 235/23 s/RECURSO DIRECTO A CAMARA" N° 84646/2023	<u>Caducidad de hipoteca a favor del Banco Provincia de Buenos Aires.</u> La Sala K de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil confirmó la decisión del Registro y rechazó el recurso de la escribana. La registradora observó el documento en virtud de que existía una hipoteca vigente a favor del Banco de la Provincia de Buenos Aires. Indicó que para tomar razón de la compraventa era necesaria la cancelación del gravamen. La Carta Orgánica del Banco de la Provincia de Buenos Aires también contempla la excepción al plazo genérico de la caducidad registral -ley 9434/1986-. Los legisladores han establecido esquema legal tuitivo a favor de determinadas entidades bancarias oficiales por su finalidad social. En virtud de lo dispuesto por la ley 15.283, -en el mismo sentido que lo dispone el artículo 58 de la ley 9434/1986-, siendo el acreedor Banco de la Provincia de Buenos Aires para dejar sin efecto la inscripción registral, será necesario constatar la extinción de la obligación. Tal gestión deberá concretarse en forma extrajudicial o, en caso, recurrir a la Justicia para hacer valer sus derechos.
03/04/2025	PATIÑO AROZ, CARLOS ALBERTO c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE s/RECURSO DIRECTO A CAMARA Expte N° 10139/2025	El escribano Carlos Alberto Patiño Aráoz apeló la decisión del Registro de la Propiedad Inmueble que observó la inscripción de una escritura por la se adquiriría un inmueble y, en el mismo acto, constituía un usufructo vitalicio gratuito a favor de su cónyuge. El Registro consideró que la constitución del usufructo infringía el artículo 1002, inciso d), del Código Civil y Comercial, que prohíbe los contratos entre cónyuges sujetos al régimen de comunidad. El escribano sostuvo que dicha prohibición no era aplicable porque el inmueble era un bien propio y, posteriormente, alegó que los cónyuges estaban casados bajo el régimen de separación de bienes. La Cámara rechazó el recurso y confirmó la resolución del Registro. Señaló que el Registro debe calificar los documentos únicamente sobre la base de lo que surge de ellos, sin considerar circunstancias extrarregistrales no consignadas en la escritura. Como en el instrumento presentado no constaba la existencia del régimen de separación de bienes y, además, se hacía referencia a la adquisición con

		fondos propios —concepto propio del régimen de comunidad—, el Registro actuó correctamente al presumir la aplicación del régimen legal supletorio de comunidad de bienes y la prohibición del artículo 1002 del CCyC.
29/05/25	"CAMPITELLI, NICOLAS C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE S/RECURSO DIRECTO A CAMARA" (N° 7854/2025)	Servidumbre Administrativa. La Cámara Civil (Sala K) revocó la decisión del Registro de la Propiedad Inmueble (RPI) y ordenó inscribir la servidumbre administrativa de no edificar sobre el inmueble subastado. El tribunal concluyó que, debido al interés público y al impacto del gravamen, la distinción formal de rangos normativos invocada por el RPI no justificaba rechazar la inscripción. La Cámara aclaró que las servidumbres administrativas son de derecho público y no requieren la existencia de un fundo dominante (requisito civil del art. 2162 CCCN), ya que el beneficio recae directamente sobre la colectividad representada por el Estado. Determinó que la Disposición Administrativa DI-2019-39-GCBA-DGABC no era una norma aislada de rango inferior, sino la materialización de los cargos y pliegos expresamente autorizados y encomendados por la Ley local 6010. El fallo destacó la importancia fundamental de inscribir las restricciones al dominio público/privado para garantizar la transparencia del tráfico inmobiliario y permitir el conocimiento efectivo por parte de terceros.
04/03/2026	GROSSKOPF, CLARA MABEL c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE s/RECURSO DIRECTO A CAMARA" (Expte. 2129/2026)	La solicitante afectó por error una cochera (Unidad Funcional 2) al régimen de "bien de familia" (hoy protección de la vivienda), en lugar de afectar su departamento residencial (Unidad Funcional 18). Al advertir el error veinte años después (en 2025), solicitó al Registro la rectificación del asiento para que su verdadera vivienda quedara protegida de forma retroactiva a la fecha original de 2005. La Cámara rechazó el recurso de la propietaria y confirmó la resolución registral. El alegado desconocimiento técnico de la recurrente sobre las unidades funcionales no es válido, ya que el ordenamiento jurídico (art. 8, CCCN) establece que la ignorancia de las leyes no sirve de excusa. Una cochera no puede ser objeto independiente de protección de vivienda bajo la Ley 14.394. Sin embargo, la anulación de esa inscripción incorrecta no genera mecánicamente el alta retroactiva sobre otro bien. Otorgar efectos retroactivos a la inscripción de la vivienda (Unidad 18) afectaría la seguridad jurídica y los derechos de potenciales terceros acreedores.