

## EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 676/2003.-

**CNACIV. SALA “K” 12/04/2004**

**Autos “JUZGADO DE PAZ LETRADO MORENO DTO. JUDICIAL MERCEDES S/ REG. PROP. INMUEBLE EXP. ADM. 676/03” (Expte. Nº 10.566/04)**

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

Contra la resolución del Sr. Director del Registro de la Propiedad Inmueble de fs.21, que recayera en el expte. nº 676/03 el 13/1/03 mediante la cual suspende el tramite de calificación registral e inscripción que pudiere corresponder al documento notarial ingresado el 5/11/03 bajo el nº 213873 de venta del inmueble que allí se indica, en virtud del mandato judicial del que se le impusiera por oficio, librado en los autos “PEIRANO, Maximiliano c/ Hong, Wu Zeng y otro s/ cobro de alquileres”, en trámite ante el Juzgado de Paz Letrado a cargo del Dr. Juan Francisco Radrizzani de la localidad de Moreno, Provincia de Buenos Aires que luce a fs. 12 del que surge que se le ordena se abstenga de proceder a la inscripción definitiva de la venta del inmueble que allí se identifica, verificada mediante la escritura mencionada, se alza el escribano interviniente en la escrituración de la compraventa inmobiliaria mencionada, Marcelo Abel Volco, quien funda el recurso a fs. 26/29, expresando que ello le causa agravios, como así también a los otorgantes del documento.-

Sin embargo no surge del escrito que se analiza, cuál es el gravamen personal que le causa lo decidido, por cuanto genéricamente expone cuestiones 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 tiene representación alguna y que en todo caso debieron ocurrir en defensa de sus derechos ante quien dispuso la medida a fin de obtener su revocación.-

Conste que 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. -

Cabe señalar que de esta forma 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. Por lo antedicho y oído el Sr. Fiscal de Cámara, el Tribunal; **RESUELVE:** Desestimar el recurso en vista, confirmando el criterio evidenciado en la resolución administrativa de fs. 26/29 del Sr. Director del Registro de la Propiedad Inmueble de esta Capital. Regístrese y oportunamente devuélvase al mismo, previa notificación de lo resuelto al Sr. Fiscal de Cámara en su despacho..

**Firmado: JULIO R MORENO HUEYO - CARLOS R. DEGIORGIS - EMILIO M PASCUAL.-**