



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA K

2402/2011

EDUARDO ANGELONE Y OTRO c/ REGISTRO DE LA
PROPIEDAD INMUEBLE Y OTRO s/RECURSO DIRECTO A
CAMARA

Buenos Aires, 4 de noviembre de 2013.- MS

AUTOS, VISTOS y CONSIDERANDO:

Las presentes actuaciones fueron elevadas al Tribunal con motivo del recurso de apelación interpuesto a fs. 96/98 por la Escribana Mirta Graciela Garro contra la resolución dictada por el Director del Registro de la Propiedad Inmueble de esta ciudad con fecha 24 de noviembre de 2010 la cual dispone la inscripción provisional de la escritura traslativa de dominio del inmueble ubicado en la calle Naciones Unidas n° 2780/82, UF n° 1, matrícula n° 15-459/1 de esta ciudad, habiéndose oído al Sr. Fiscal de Cámara a fs. 111.

Que el temperamento propuesto por la recurrente no puede prosperar pues, pese a sus esfuerzos, no logra desvirtuar el eje medular que emerge de la resolución en crisis, esto es, que encuentra su motivación -en lo pertinente- en las medidas judiciales dispuestas en los autos caratulados: "Portesi, Hernán José c/ Lazzaref, Carlos Eduardo s/ Medidas Precautorias", en trámite por ante el Juzgado del fuero n° 1, que para este acto se tienen a la vista.

Desde otra óptica, cabe remarcar, que 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 pudieren carecer de validez o autenticidad, en consonancia a la oponibilidad que dimana de la publicidad de las inscripciones en los

registros inmobiliarios (cfr. arts. 2505 del Código Civil, 3° y 8° de la ley 17.801).

Si bien existen posturas antagónicas en cuanto a la extensión o amplitud de la facultad de la función calificadora respecto del documento cuya registración se solicita, nadie niega la existencia de esa potestad de análisis o verificación de la cual resultará que la inscripción o anotación se practique, se niegue o se suspenda, hasta tanto se cumplimente la observación realizada por el funcionario habilitado.

Así, se la ha definido como una función registral, típicamente jurídica, que consiste en el examen de los documentos presentados a inscribir o anotar, por lo que de ellos resulta y por su confrontación con los asientos respectivos tendiente a establecer si reúnen los requisitos necesarios para su registración definitiva o si, por no reunirlos, deben ser registrados provisionalmente, o condicionados por la existencia de prioridades que los afectan, o rechazados por no tratarse de documentos registrables, dentro de los límites establecidos por la ley. (cfr. "S., N. c/ F., O. A. s/ Restitución de dólares estadounidenses" - Suprema Corte de Justicia de la Pcia. de Bs.As. - el Dial.com. W 15194).

Es decir, es el examen que el registrador hace del documento presentado a inscribir, para determinar si reúne los requisitos exigidos por la ley y, en consecuencia, practicar su registración.

Se ha también sostenido que dicha función se extiende al contenido del documento en tanto no puede admitirse la inscripción de actos que lesionen el orden público o contengan vicios manifiestos. Es que, si bien el efecto de la inscripción registral en materia inmobiliaria de ninguna manera puede convalidar el título nulo ni subsanar los defectos de que adoleciere según las leyes, al Estado le interesa que el registrador realice el análisis, de manera tal que no se



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA K

262

anoten documentos que presenten defectos que puedan contribuir a crear una apariencia jurídica a través de la publicidad del acto que en modo alguno se compadecería con la realidad. (cfr. CNCiv. Sala J expte.9140 de fecha 07/07/2011).

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.

Es que además de resultar materialmente imposible modificar administrativamente una medida cautelar dictada por autoridad judicial competente -circunstancia que expresamente le hiciera saber a la recurrente a fs. 92-, existen otras observaciones vinculadas con el documento cuya inscripción definitiva se pretende, lo que pone de manifiesto a fs. 69 "in fine" y traduce a fs.105 al señalar, "que del contexto del caso y de la documental obrante en el presente expediente resulta que se estaría frente a un hipotético supuesto de falta de legalidad suficiente", lo que hace perder sustento al recurso en análisis.

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.expte.cit.el Dial.com AE 2656).

Ello así, corresponde tener como ajustada a derecho la conducta asumida en la emergencia por la autoridad registral.

Por tales consideraciones y normas legales citadas, el Tribunal; **RESUELVE**: Confirmar la resolución recurrida en lo que ha sido motivo de agravios. Las costas de la Alzada se imponen por su orden atento las particularidades del caso y tipo de recurso en trato


Publicada
JULIO M. ...
SECRETARÍA
... VAREDE
... SCRIPTO

(cfr. arts. 68, 2do. párrafo y 69 del ritual). Regístrese de conformidad con lo establecido con el art. 1° de la ley 26.856, art. 1° de su Decreto Reglamentario 894/2013, y arts. 1, 2, y Anexo de la Acordada 24/13 de la CSJN; a al fin comuníquese mediante cédula por Secretaría a la apelante y al Sr. Fiscal de Cámara mediante la remisión de los autos a la Oficina de su Público Despacho. Cumplido, devuélvanse las actuaciones a la instancia de grado. Se deja constancia que la difusión de la presente resolución se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, segundo párrafo del CPCC y art. 64 del RJN. En caso de su publicación, quien la efectúe, asumirá la responsabilidad por la difusión del contenido de su contenido.


10



LIDIA E. FERNANDEZ



OSCAR J. AMEAL



CARLOS A. DOMINGUEZ

11 Noviembre 2013
Fiscal de Cámara
... y cesaron estos autos
Conste...

