



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA G

31
CORRESPONDE AL EXPTE. Nº 269, 13

“Sofer, Miguel Marcelo c/ Registro de la Propiedad Inmueble 269/13 s/
Recurso directo a Cámara” (expte. n° CIV 86014/2013/CA1).

FOJAS: 31.-

Buenos Aires,

Cinco (5)

de diciembre de 2013.-

Y VISTOS: Y CONSIDERANDO:

1. Se elevan las actuaciones a esta alzada en razón del recurso de apelación interpuesto contra la resolución del Director General del Registro de la Propiedad Inmueble de esta ciudad, que obra a fs.17/20, mediante la cual se rechazó un pedido de desafectación del régimen de “*Bien de Familia*” de la Unidad Funcional N° 1 del inmueble sito en la calle Mendoza 2235/49/51 (matrícula FR 16-8321/1).

2. Interesa señalar que, conforme surge del testimonio glosado a fs. 6/9, el Sr. Sofer adquirió el inmueble siendo de estado civil casado y en el mismo acto de la adquisición constituyó sobre la finca el bien de familia. El constituyente se presentó ante el Registro y pretendió desafectarlo. Puso de manifiesto que el carácter del inmueble en cuestión se hallaba controvertido, puesto que tanto él como su ex-cónyuge postulan el carácter propio de dicho bien (*vide autos: “Sofer, Miguel Marcelo c/ Inglesi, Silvia Inés s/ Acción declarativa”, expte. n° 9.842/2012*). Independientemente del resultado de dicho pleito consideró que resulta evidente la inaplicabilidad del régimen en la actualidad, toda vez que el inmueble, por sus características edilicias, excede ampliamente las necesidades de vivienda de su antigua consorte y su hijo mayor de edad (único conviviente); a la vez que impetró su necesidad de proteger su actual vivienda bajo el sistema antedicho. Descartó la conformidad de la Sra. Inglesi por no ser en la actualidad su cónyuge y (si bien es beneficiaria inscripta) ha dejado de ser parte de la familia del constituyente.

3. El órgano administrativo, puesto a decidir la pretensión, distinguió dos cuestiones a determinar. Ponderó que la primera *quaestio* consistía en establecer si correspondía la desafectación del régimen de bien de familia de un inmueble de carácter ganancial, donde los únicos beneficiarios son el titular dominial y su cónyuge, con la sola acreditación de la disolución del vínculo por divorcio (como ocurre en el *sub examine*); ó si además de ello era necesaria la adjudicación del inmueble por disolución de la sociedad conyugal a favor del desafectante, o la conformidad de su excónyuge hasta tanto no se produzca dicha adjudicación.

Con fundamento en doctrina y normas sustanciales concluyó que 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.; en tanto la disolución de la sociedad conyugal por divorcio no excluye la subsistencia del "interés familiar" protegido por el régimen. Añadió que la cuestiones relativas a la liquidación de la sociedad conyugal, la adjudicación definitiva de los bienes, y la determinación del carácter ganancial o propio de éstos, era materia reservada a los jueces naturales y exorbitante del ámbito administrativo.

Respecto de la segunda cuestión, esto es si en la especie el valor del inmueble excede las necesidades de sustento y vivienda de la familia, destacó que, más allá de no haber señalado ni advertirse las modificaciones que acrecentaron el valor del bien desde el momento de su afectación, ni haber acreditado los extremos que justifiquen la desafectación en razón de la valuación, no correspondía al Registro como autoridad de aplicación estipular el monto por el cual no se hallarían excedidas las mentadas necesidades.

4. Los principios jurídicos aplicables en la materia, concatenados a los hechos que rodean el caso, han sido suficientemente desarrollados y fundados por el Sr. Director General, y son compartidos por este Tribunal. En consecuencia, no se abundará sobre ese aspecto técnico y fáctico.

Frente a la medulosa argumentación del órgano, el apelante erige sus agravios desde la pretendida desatención de su razonamiento, apotocado tanto en el inc. d) del artículo 49 de la Ley 14.394 como en el art. 7 inc. a) de la Disposición Técnico Registral n° 25/76. Su reproche no deja de constituir una mera discrepancia con la conclusión del registrador, con marcado sentido pragmático y subjetivo.

El ente administrativo no soslayó su planteo referido a la extinción de los vínculos familiares, lo analizó detalladamente en su considerando IV), párrafos 1 a 3, y dio adecuada respuesta al mismo. Como también lo relativo al valor del inmueble contrastado con las reales necesidades de vivienda y sustento de los beneficiarios, examinado en el considerando V). No escapa a esta Sala la desafectación oficiosa que prevé el art. 49 de la Ley 14.394, en su inciso d), empero entiende que tal facultad halla su límite en el *onus probandi* y el debido debate que asuntos como el traído a la alzada requieren y que exceden el marco de actuación de la administración, como también se señala en la resolución impugnada; sobre todo si se repara en las cuestiones litigiosas que los interesados



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA G

CORRESPONDE AL EXPTE. Nº 269, 13

se halla dirimiendo por ante la jurisdicción, y en que las normas que otorgan funciones jurisdiccionales a los órganos administrativos deben ser interpretadas restrictivamente frente a las disposiciones expresas de los arts. 109 y 116 de la Constitución Nacional.

5. Corolario de lo expuesto, el memorial sólo trasunta un mero disenso y, en tales condiciones, se impone decretar la deserción del recurso, ya que las quejas no contienen la crítica razonada y concreta del pronunciamiento que se ataca, que resulta exigible por el juego de los arts. 246, 265 y 266 del Código Procesal, como reiteradamente tiene dicho esta Sala (conf. r. 21.988, del 5-5-86; r. 23.105, del 18-8-86; r. 31.959, del 4-9-87; r. 77.856, del 8-10-90; r. 81.284, del 11-2-91; r. 135.005, del 13-8-93; r. 169.518, del 24-4-95, r. 243.770, del 16-4-98; r.250.058, del 13-7-98; r.444.226, del 28-11-05; r.451.496, del 27-3-06; r. 463.668, del 11-12-06; entre muchos otros).

Por ello, **SE RESUELVE:** Declarar desierto el recurso interpuesto a fs.22/23 y, en consecuencia, firme el pronunciamiento de fs. 17/20, en todo cuanto en él se decide y fue materia de agravio. Sin costas por no mediar contradictor. Regístrese, notifíquese al apelante personalmente o por cédula que se diligenciará por Secretaría, oportunamente cúmplase con la Acordada 24/13 de la CSJN y devuélvase al Registro de la propiedad inmueble.-

Carlos A. Bellucci

Beatriz Areán

Carlos A. Cartanza Casares

Una cédula
- 6/12/13 -

En 13/12/2013, entregué al Sr.
Antonio Eduardo Broune, cede
el expediente de fs 31/32, pagando
neto fisco de la misma
conste.



Rosalia S. Sosaque
SECRETARIA ADMINISTRATIVA

U