

Exp 512/10



487

Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA K

2993/2014

CANEVA, ANA MARIA Y OTRO c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD
INMUEBLE s/RECURSO DIRECTO A CAMARA

Buenos Aires, 31 de marzo de 2014.- MS

AUTOS, VISTOS y CONSIDERANDO:

Las presentes actuaciones fueron elevadas al Tribunal con motivo del recurso de apelación interpuesto a fs. 468 por el Escribano Marcelo Manuel Bubis contra la resolución obrante a fs. 427/34 dictada por el Director del Registro de la Propiedad Inmueble de esta Capital Federal - nota "O" n° 122/2013- en lo que hace al trámite impreso a la rogatoria E00012896, ingresada en el organismo el 9 de enero de 2013 con la finalidad de inscribir la Escritura n° 414 de fecha 28 de diciembre de 2012, pasada al Folio n° 1227 del registro notarial n° 150 -a su cargo- respecto del bien matriculado al FRE 1-3159/14 (cfr. art. 2° de la ley 22.231).

Habiéndose fundado el recurso a fs. 468/477, es oído al Sr. Fiscal de Cámara a fs. 485.

Se agravia, en sustrato, el recurrente por cuanto el Director del Registro paraliza el trámite de inscripción en la matrícula de referencia. Entiende que la inscripción definitiva debe cumplirse como consecuencia de la reserva de prioridad registral existente.

Que el temperamento propuesto por el 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 la prohibición de innovar decretada con relación al inmueble cuya matrícula se alude, en la causa n° 7274/2007, caratulada: "Gomez, Jorge Ernesto y otros s/ Defraudación" en trámite por ante el Juzgado Nacional en lo Criminal y Correccional Federal n° 11 Secretaría n° 21.

Sobre el particular resulta relevante para decidir la cuestión los términos en que aquella fue dictada al disponer expresamente su concreción "...con preferencia sobre la transmisión de dominio plasmada en la escritura n° 414, pasada al folio 1227 del registro

notarial n° 150 de esta ciudad, a cargo del notario Marcelo Manuel Bubis, de fecha 28 de diciembre de 2012...".

De manera que dicha medida tiene virtualidad suficiente para justificar la decisión adoptada en sede registral.

En efecto, el Director se ha limitado a cumplir una orden directa de un magistrado que coloca al documento notarial en "situación de espera" a las resultas 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 intereses 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 tiene representación alguna y que en todo caso deberán -si así lo consideran- ocurrir en defensa de sus derechos por ante quien dispuso la medida.

Coadyuva -igualmente- la decisión que se adopta, el "reguardo administrativo" (cfr. fs. 33/35 y arts. 39 de la ley 17.801 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 17.801.

En el contexto descripto, el trámite impreso por el Director del Registro a la rogatoria aludida no puede merecer reproche alguno, por lo que habrá de mantenerse la decisión adoptada en sede administrativa.

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 (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 al apelante y al Sr. Fiscal



488

Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA K

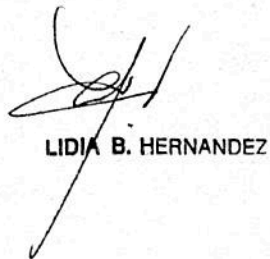
de Cámara mediante la remisión de los autos a la Oficina de su Público Despacho. Cumplido, devuélvanse las actuaciones a la instancia de grado. Se deja constancia que la difusión de la presente resolución se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, segundo párrafo del CPCC y art. 64 del RJN. En caso de su publicación, quien la efectúe, asumirá la responsabilidad por la difusión del contenido de su contenido.



CARLOS A. DOMÍNGUEZ



OSCAR J. AMEAL



LIDIA B. HERNANDEZ