



Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL – SALA I

2129/2026

GROSSKOPF, CLARA MABEL c/ REGISTRO DE LA  
PROPIEDAD INMUEBLE s/RECURSO DIRECTO A CAMARA

Buenos Aires, 04 de marzo de 2026.-

**VISTOS Y CONSIDERANDO:**

I. La Sra. Clara Mabel Grosskopf interpuso recurso de apelación contra la resolución dictada el 23 de diciembre de 2025 por el Director de Interpretación Normativa y Procedimiento Recursivo del Registro de la Propiedad Inmueble de Capital Federal en el marco del expte. Sec. n° 18/2026, a través de la cual se decidió no hacer lugar a la solicitud de rectificación del asiento registral practicado según acta administrativa n° 583229 de afectación al régimen de la ley 14394 respecto a la unidad funcional n° 18 del edificio sito en Av. del Libertador 5662/5266, matrícula 17-5596/18 en razón de encontrarse dicha unidad funcional afectada al régimen de vivienda de conformidad con lo establecido por el artículo 244 del Código Civil y Comercial de la Nación por presentación n° 450600 del 22 de mayo de 2025, según escritura n° 146 del 19 de mayo de 2025.

Los fundamentos de la queja fueron incorporados junto con la interposición del recurso.

Aunque la decisión cuestionada no deniega la inscripción o anotación definitiva de actos presentados para su registro, tal como exige el artículo 2 de la ley 22231, que habilita el recurso directo ante esta Cámara de las resoluciones del Director del Registro de la Propiedad Inmueble, el titular de dicho organismo dispuso la remisión de estas actuaciones a la Cámara Civil.

Frente a ello, antes de avanzar en el tratamiento del planteo recursivo resulta necesario formular algunas precisiones.

Este Tribunal entiende que en virtud de que la cuestión suscitada se relaciona, en definitiva, con la anotación registral como bien de familia del inmueble referido, resulta revisable





Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL – SALA I

judicialmente del modo previsto en la ley aludida y en lo establecido por el artículo 52 del Decreto 2080/80 (t. o. conforme decreto 466/1999).

En este sentido es dable recordar que resulta un compromiso asumido por el Estado Argentino frente a la comunidad internacional brindar un recurso judicial contra cualquier decisión adoptada por autoridades administrativas (arg. art. 25.1 de la Convención Interamericana de Derechos Humanos e interpretación que de dicha normativa efectuá la Corte Interamericana de Derechos Humanos conforme lo decidido en Corte IDH. (2008) [Caso Reverón Trujillo vs. Venezuela](#), entre otros) y, por sobre todas las cosas, frente a su propia ciudadanía, lo que emerge con claridad de las garantías de defensa en juicio y debido proceso legal que emergen del artículo 18 de la Constitución Nacional.

Por tales consideraciones, resulta apropiado adoptar en la materia un criterio amplio que permita a quien se considera afectada por una decisión como la que aquí se evalúa contar con una instancia judicial revisora de lo resuelto en sede administrativa. Ello aun cuando no se pasa por alto que tal resolución no emana del Director del Registro de la Propiedad Inmueble.

**II.** De acuerdo con las constancias adjuntas la decisión recurrida fue adoptada a raíz del planteo efectuado por la Sra. Grosskop, por medio del cual pretendió que el Registro de la Propiedad Inmueble rectifique de manera retroactiva a la fecha de suscripción del acta respectiva la afectación al régimen de bien de familia instrumentada mediante acta administrativa n° 583229, ya que sostiene que al momento de su inscripción se incurrió en un error registral.

En efecto, la reclamante señaló que el Registro inscribió como bien de familia el inmueble de su propiedad, sito en Av. del Libertador 5262/5666, piso 9°, unidad funcional n° 2, matrícula n° 17-5596, cuando ello no correspondía por tratarse de una cochera. Explicó que tal inscripción debió realizarse en relación





Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL – SALA I

a la unidad funcional n° 18 también de su propiedad, que se trata de su vivienda y que fue adquirida en la misma escritura traslativa de dominio.

Puso de relieve que esta última fue la voluntad expresada en oportunidad de suscribir el acta administrativa ya aludida, en la que se incurrió el Registro incurrió en tal error material. Para reforzar su postura enfatizó que en el acta se mencionó que el inmueble correspondía al piso 9°, lo que coincide con el de la unidad que adquirió como residencia familiar.

Manifestó que en su carácter de ciudadana sin conocimientos técnicos en materia registral desconocía la diferencia precisa entre las mencionadas unidades funcionales, por lo que únicamente verificó que el domicilio declarado coincidiera con su residencia habitual. Aclaró que recién advirtió la circunstancia que pretende modificar al solicitar un informe de dominio.

En virtud de ello requirió la rectificación referida con efectos retroactivos a la fecha de su afectación como bien de familia.

**III.** El Director de Interpretación Normativa y Procedimiento Recursivo del Registro de la Propiedad Inmueble de Capital Federal diferenció, por un lado, la cuestión relativa a la inexactitud registral y, por el otro, la cuestión relativa al efecto retroactivo de la rectificación solicitada que, en general, la publicidad inmobiliaria no posee, en orden a la posible vulneración de derechos de terceros, en los términos del artículo 1893 del Código Civil y Comercial de la Nación.

En orden a ello, dado que la peticionante afectó a la unidad funcional n° 18 al régimen de protección de vivienda a través de la escritura n° 146 del 19 de mayo de 2025 autorizada por el registro notarial n° 331 de esta ciudad a cargo de la escribana María Santamarina Zubizarreta, lo que se inscribió en el registro por presentación n° 450600 del 22 de mayo de 2025, entendió que no resulta posible proceder a la rectificación solicitada.

**IV.** Pues bien, la visualización del acta administrativa N° 583229 de afectación al régimen de la ley 14394 que suscribió





Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL – SALA I

la Sra. Grosskopf el 18 de agosto de 2005 permite advertir que allí se indicó como inmueble a afectar el sito en Av. del Libertador 5662 Piso 9° Unidad 2 de esta ciudad inscripto en la matrícula 17-5596/2 y que fue precisamente ello lo que se registró.

Asimismo, la escritura n° 177 celebrada el 12 de mayo del 2005 obrante al Folio 354 del Registro Notarial N° 354 de esta ciudad permite establecer que la recurrente adquirió en dicha oportunidad la unidad funcional n° 2 destinada a cochera, la unidad funcional n° 18 y la unidad funcional complementaria n° IX de planta sótano (baulera) del inmueble sito en Av. del Libertador 5662/5266, matrícula 17-5596//18.

Así también, de los antecedentes de autos surge que a través de la escritura n° 146 celebrada el 9 de mayo de 2025 se afectó como bien de familia en los términos del artículo 244 del Código Civil y Comercial de la Nación, la unidad funcional n° 18 del inmueble de referencia.

V. Precisada así la cuestión sometida a estudio, este colegiado advierte que los fundamentos recursivos introducidos no logran revertir la decisión cuestionada.

Por un lado, el desconocimiento de las diferencias de las unidades funcionales en términos registrales con que la recurrente hace cuestión parece omitir lisa y llanamente que tal tipo de argumentación se basa en un error de derecho inexcusable que no puede ser invocado válidamente.

En efecto, el artículo 8 del Código Civil y Comercial de la Nación que, en lo sustancial replica lo dispuesto por el artículo 20 del Código Civil velezano, dispone que el desconocimiento del derecho no resulta una excusa válida, de modo tal que la apelante no puede intentar prevalerse de ello para intentar retrotraer los efectos de la inscripción de la unidad funcional 18 del inmueble de autos bajo el régimen tuitivo previsto por la ley 14394.

En este sentido es dable destacar que el evidente error registral -cuestión que no se encuentra aquí debatida- tiene su origen en las manifestaciones vertidas y en el documento suscrito





Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL – SALA I

por la propia interesada el 18 de agosto de 2005, donde expresamente requirió que se inscriba la unidad funcional 2 del inmueble objeto de autos bajo el régimen del bien de familia.

En este marco de consideración, de la circunstancia de que tal unidad se trate de una cochera y que -como tal-, su afectación a tal ley protectoria resulte jurídicamente improponible, no se sigue como consecuencia lógica y necesaria que tal inscripción incorrectamente realizada -como con acierto se apunta en el recurso bajo análisis- lleve a su inscripción como tal de la unidad funcional n° 18 desde la fecha del acta administrativa n° 583229, es decir, desde el 18 de agosto de 2025.

Al margen de lo hasta aquí apuntado, lo cierto es que la afectación de la unidad funcional n° 18 del inmueble objeto de autos de conformidad de conformidad con lo dispuesto por el artículo 244 del Código Civil y Comercial de la Nación ya fue realizado a través de la escritura 146 celebrada el 9 de mayo de 2025, tal como ya fue puesto de relieve.

De todos modos, en base a la documentación referida, resulta claro que la corrección de la circunstancia apuntada no puede tener el efecto retroactivo pretendido en tanto, como con acierto se señala en la resolución bajo análisis, ello implica una posible afectación de derechos de terceros en el marco de un sistema registral como el aquí se trata, en que la publicidad resulta constitutiva de los derechos que se inscriben, de conformidad con lo expresamente establecido por el artículo 1893 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Cabe recordar que *“la publicidad en el derecho privado responde a la necesidad de dar a conocer situaciones jurídicas que pueden afectar los intereses de quienes no fueron parte en las mismas”* (Nelson G. A. Cossari y Leandro R. N. Cossari en Julio César Rivera - Graciela Medina [directores], *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*, 2° edición actualizada y ampliada, Buenos Aires, La Ley, 2023, t. VII, pág. 442) ya que tiene como objeto proteger *“principalmente la seguridad dinámica permitiendo que los interesados conozcan la situación de los inmuebles y otras cosas registrables. Se trata de una publicidad oficial, un instrumento por el cual el Estado da a*





Poder Judicial de la Nación  
CÁMARA CIVIL – SALA I

*conocer o permite conocer la situación jurídica de los inmuebles, tratando con ello de dar fijeza y seguridad al tráfico jurídico de determinados bienes, que por su importancia económica acceden a la registración” (ob. cit., pág. 444).*

**VI.** En definitiva, por todo lo expuesto, será rechazado el recurso y confirmada la decisión.

Las costas de alzada serán impuestas en el orden causado por no haber mediado contradicción (artículos 68 y 69 del Código Procesal).

Por lo expuesto, **SE RESUELVE**: 1) Confirmar la resolución dictada el 23 de diciembre de 2025 por el Director de Interpretación Normativa y Procedimiento Recursivo del Registro de la Propiedad Inmueble de Capital Federal en el marco del expte. Sec. n° 18/2026 y 2) Imponer las costas de alzada en el orden causado.

Regístrese, notifíquese, publíquese en los términos de la acordada 10/2025 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, comuníquese vía DEOX al Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal y archívese.

**PAOLA MARIANA GUISADO – JUAN PABLO RODRÍGUEZ – BEATRIZ A. VERÓN**  
**JUECES DE CÁMARA**

