



Ministerio de Justicia y Derechos Humanos
Subsecretaría de Asuntos Registrales

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

RPI - RECURSOS DE APELACIÓN DESDE 1970

RESOLUCIÓN	FALLO DE CAMARA	SUMARIO
14/07/1970	CNACiv, SALA " F " , 14-07-1970 "CEREZO DE LA TORRE A. S/RESOL. REG. DE LA PROP. INMUEBLE 178/69" EXPEDIENTE DE SECRETARIA Nº 178/69	Solicitud de Cancelación Administrativa de Hipoteca. (La petición no reviste la forma de una escritura o sentencia cancelatoria, único medios idóneos para lograr el fin buscado)
17/12/1970	CNACiv 17-12-1970 Recurso Cont. y Adm. Nº 465/70 "GLOWIRO SOC. EN COM. POR ACCIONES S/RECURSO" EXPEDIENTE DE SECRETARIA Nº 253/70	Omisión en la publicidad del Asiento de Embargo vigente. Un embargo no informado oportunamente equivale para las partes a un embargo inexistente, independientemente de la responsabilidad que cuadre al Registro ante la embargante por el perjuicio que pudiere haberle causado.
28/02/1974	CNACiv., Sala "A" ; 28-02-1974 Recurso Cont. Y Adm. Nº543/74 "ESCRIBANO OSVALDO S. SOLARI S/ RECURSO DE RECALIFICACIÓN EXPTE DE SEC.639/73" EXPEDIENTE DE SECRETARIA Nº 639/73	Es necesario que con carácter previo a la inscripción del acto de transmisión del dominio, se proceda a inscribir la disolución de sociedad en el registro público de comercio "...Es que si la adjudicación en condominio a los socios del inmueble pertenecientes a la sociedad, ha sido dispuesta por ellos en virtud de haber decidido la disolución de la sociedad y "en ejecución del proceso de liquidación" (fs. 3), resulta incuestionable que, para observar el tracto sucesivo, es necesario que con carácter previo a la inscripción del ato de transmisión de dominio, se proceda a inscribir la disolución de la sociedad, pues no es admisible que el primero pueda ser oponible a terceros en tanto no lo sea la segunda, que constituye su presupuesto."
27/07/1977	CNACiv. en pleno ; 27-07-1977 Recurso Cont. y Adm. Nº 571 FALLO PLENARIO "FEIDMAN, MAURICIO S/ recurso de recalificación E: 89311/74"	Si el Registro de la Propiedad Inmueble está o no facultado, al examinar los instrumentos presentados para su registración, a controlar el cumplimiento de los requisitos relativos al poder de disposición de las partes impuestos por el art. 1277 del Cód. Civil "...El Registro de la Propiedad al examinar los instrumentos presentados para su registración puede controlar el cumplimiento de los requisitos relativos al poder de disposición de las partes impuestas por el art. 1277 del Cód. Civ. A esos efectos, podrá requerir que en el documento inscribible conste la expresión del asentimiento del cónyuge no disponente, o la autorización judicial; si se tratare de bienes propios de uno de los cónyuges, deberá prescindirse del asentimiento siempre que el disponente manifieste que no se dan los supuestos de radicación del hogar conyugal y de existencia de menores e incapaces..."
23/04/1981	CNACiv., Sala "B" - 23-04-1981 - RCA Nº 801 "DOMINGO ALBERTO ROMANO – INTERPONE RECURSO DE RECALIFICACIÓN, Expte Nº 1236/1980"	Denegatoria de inscripción de declaratoria de herederos y cesión de derechos referido al bien inmueble que con carácter de ganancial poseía el causante del sucesorio. El registro admite la medida respecto de la mitad indivisa del causante pero no en la restante por ganancial correspondiente a su cónyuge. "...Si bien de lo testimoniado resulta ordenada la inscripción de la declaratoria de herederos dictada con relación al inmueble, ello puede cumplirse únicamente con los límites que el carácter del bien impone, sin que signifique la revisión de la disposición por vía administrativa..." "...que el inmueble con relación al cual se dispuso la inscripción de declaratoria tenía el carácter de ganancial sólo puede cumplirse en la proporción transmitida por el causante de acuerdo a lo que dispone el art. 1315 Cód. Civil, aún cuando la declaratoria de herederos dictada no haya dejado a salvo los derechos de la cónyuge..."

29/10/1981	<p>CNACiv. SALA "D"; 29-10-1981</p> <p>"BENZECRY ELIAS C/RPI S/RECURSO"</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARIA Nº 1504/81</p>	<p>Declaratoria de herederos: reserva de los derechos gananciales del cónyuge supérstite separado de hecho</p> <p>"La sociedad conyugal comienza ineludiblemente desde la celebración del matrimonio (art.1261, Código Civil) y se prolonga hasta la separación judicial de bienes, la nulidad de matrimonio o la muerte de uno de los cónyuges (art.1291, cód. cit.).- A su vez, salvo prueba en contrario, se presumen gananciales los bienes existentes a la disolución de la sociedad conyugal (art.1271, cód. civil), en tanto que, específicamente, tienen tal carácter, en principio, los adquiridos por los cónyuges a título oneroso durante la vigencia de la sociedad (art. 1272, cód. cit.)".-</p>
23/12/1981	<p>CNACiv, Sala "E"; 23-12-1981</p> <p>Recurso Cont. Y Adm. Nº 844</p> <p>"BERANGAUZ S/RECURSO DE RECALIFICACIÓN</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARIA Nº 2161/81</p>	<p>Contrato entre cónyuges.</p> <p>"...si al regular el instituto de la prescripción se alude expresamente al divorcio y no se hace lo mismo en materia que es de interpretación restrictiva, como lo referido a la capacidad de contratar, debe entenderse que los esposos divorciados pueden celebrar contrato de compraventa entre sí"</p>
02/02/1982	<p>CNACiv, SALA "F" ; 02-02-1982 C.834</p> <p>"ESCRIBANA JUANA MARIA VAQUER GARMENDIA S/INTERPONE RECURSO DE RECALIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES 19/05/1981</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARIA Nº 1215/81</p>	<p>No aplicación de Convención prematrimonial sobre régimen de separación de bienes efectuada en un país que no es parte del tratado de Montevideo.</p> <p>"Ni el tratado de Montevideo de 1889 ni el de 1940 fueron objeto de ratificación o adhesión por parte de Brasil, de modo tal que la cuestión sub-examine debe ser juzgada a la luz de las normas de derecho internacional privado interno..."</p> <p>"...Dentro del Derecho Internacional Privado Interno los inmuebles están sometidos a la "lex – situs" (art. 6 de la ley 2393) que por consiguiente enjuicia la admisibilidad y el alcance de capitulaciones referentes a inmuebles como resulta la que motiva el presente recurso (conf. Goldschmidt, Werner, op. Cit., nº 261 pág. 283). Tratándose de un inmueble argentino la "lex rei sitas" es la territorialmente aplicable (conf. art. 6 de la ley 2393 y 10 del código civil) sin perjuicio de la Ley de celebración en todos los demás aspectos atinentes a la convención no aplicado en el punto de conexión real de acuerdo a los arts. 1205 y 1220 del Código respectivo..."</p>
29/04/1982	<p>CNACiv, Sala " B", 29-04-1982,</p> <p>Recurso Cont. Y Adm. Nº 852</p> <p>"FRANCISCO FERRARI C. INTERPONE RECURSO DE RECALIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES DEL E: 162697 *01/12/1981</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARIA Nº 44/82</p>	<p>Denegación de Inscripción respecto de un inmueble, de cesión de derechos hereditarios sin que este ordenada la inscripción de declaratoria de herederos.</p> <p>"...Derogado el art. 58 inc. d) de la Ley 17.417 en los términos de los art. 30 inc. b) de la norma que como quedo dicho rige el punto (17.801) no hay disposición legal que determine la registración en la sección de anotaciones personales de la cesión de acciones y derechos hereditarios anteriores a la de la declaratoria o testamento..."</p>
08/06/1982	<p>CNACiv, Sala "C"; 08-06-1982, Causa R.A. nº 828</p> <p>"LANZILLOTA S/INTERPONE RECURSO RECTIFICACIÓN."</p>	<p>Reserva de parte ganancial del cónyuge supérstite aún cuando se encontraba separado de hecho el causante</p> <p>"...ante la directiva del nuevo art. 1306 "in fine" del C. civ., introducido por la ley 17.711, ... para la exclusión de derechos de la cónyuge del causante, aún si se admitiera que para la época de la adquisición por aquél ya mediaba la separación de hecho manifestada, era ineludible la declaración judicial de que ella era culpable de tal separación..."</p> <p>"...la inaplicabilidad del art. 3575 luce clara a poco que se piense que en los bienes gananciales cada uno de los cónyuges retira su parte a título de socio y no de heredero y lo que en autos perturba el</p>

		encadenamiento de las titularidades es precisamente la adquisición de un inmueble que cabe presumir como bien ganancial (art. 1271 del cod. civ.) ...”
29/02/1984	CNACiv, Sala “A”, 29-02-1984 Recurso Cont y Adm. Nº 1655 “DEL BLANCO SUSANA S/RECALIFICACIÓN INS., REG.PROP.INMUEBLE” EXPEDIENTE DE SECRETARIA Nº242/83	Anotación condicional de una medida cautelar ingresada dentro del plazo de vigencia del certificado. “... el art. 25 del decreto ley mencionado dispone que una vez otorgado el certificado que informa el estado jurídico del inmueble, es produce el denominado “bloqueo registral”, el cual, si bien no impide el ingreso de otros documentos, condiciona su anotación definitiva al ingreso en término del instrumento para el cual se expidió el informe que lo produjo. Es decir, que si el escribano no realiza el acto para el cual había pedido el certificado, o lo realiza una vez vencido su vigencia, se levanta el bloqueo y adquieren plena validez los otros actos (embargos, gravámenes, transmisiones, etc.) desde la fecha en que hubiesen sido presentados...”
17/12/1985	CNACiv Sala “B”, 17-12-1985; Expte. 7191 “VALDES JUAN CARLOS S/DESAFECTACIÓN DE BIEN DE FAMILIA.” EXPEDIENTE DE SECRETARIA Nº 62/85	Desafectación de Bien de Familia por incumplimiento de la obligación de habitar el inmueble “... La calidad excepcional del régimen de privilegio instituido por la ley 14.394, obliga a proceder en lo relativo al mantenimiento de la afectación con un criterio restrictivo salvo fundadas razones que justifiquen un temperamento contrario. Pero es inaceptable que quien no cumple con la imposición de habitarlo y reconoce su intención de emigrar, que la voluntad de mantener su hogar intacto aunque; no tenga o demuestre la misma intención para el pago de sus deudas.- La eficacia del bien de familia no puede perdurar indefinidamente. Los fundamentos de la institución por su misma naturaleza determinan la necesidad de que el régimen cese al producirse situaciones que revelan la ausencia de uno de los elementos constitutivos esenciales, o que evidencian hechos incompatibles con su subsistencia (conf. CNCiv. Sala “C” del 1-10-1981, “E.D.” T. 96, pg. 639, Nº 35126)...”
30/03/1992	CNA Civ. Sala “D”; 30-03-1992 - Expte. Nº 105388 “LABAYRU JOSÉ MARIA C/MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y JUSTICIA S/RECURSO CONTENCIOSO Y ADMINISTRATIVO” EXPEDIENTE DE SECRETARIA Nº 414/91	Inoponibilidad de partición extrajudicial al acreedor hipotecario “... habiéndose efectuado la partición a tras de una compensación en dinero -llámese venta de parte indivisa en el caso-, sin haberse dado la pertinente intervención al acreedor, regularmente notificándolo, o habiendo reservado la suma de dinero suficiente para solventar el crédito hipotecario, resulta inoponible al acreedor hipotecario. Esta solución se apoya en la aplicación extensiva de lo dispuesto en el art. 3474 del Cód. Civil, lo que resulta razonable y justo a fin de proteger los intereses en pugna...”
15/07/1992	CNA Civ. EN PLENO 15-07-1992 - Expte. Nº 81425 PLENARIO “SANZ GREGORIO C/RECURSO CONTENCIOSO Y ADMINISTRATIVO 031723” EXPEDIENTE DE SECRETARIA Nº100/90	Carácter del Bien: Parte indivisa Bien propio y adquisición de las restantes partes durante la vigencia de la sociedad conyugal “Reviste carácter propio la totalidad del bien, cuando un cónyuge que tenía porciones indivisas a ese carácter adquiere a título oneroso las restantes porciones durante la existencia de la sociedad conyugal”
17/07/1992	CNA Civ., Sala “L”; 17-07-1992 “DE ACHAVAL, DIEGO C/ MIN. EDUC. Y JUST. REG. PROP. INM. S/ CONT. ADM”. (EXPTE Nº 44.795) EXPEDIENTE DE SECRETARIA Nº 327/91	Subasta: cesión de derechos litigiosos una vez otorgada la posesión “La enajenación de inmuebles mediante subasta judicial está sujeta, en cuanto a su validez, a un régimen especial que le es propio de acuerdo con lo dispuesto en el art. 1184 del Código Civil. La consolidación del dominio a favor del comprador se materializa en estos casos por medio de la aprobación del remate, el pago del precio y la entrega de la posesión del inmueble, siendo a partir de estos actos el titular incuestionable del bien, sin que resulte necesaria la escrituración pues

		<p>la prevista por el art. 587 del Código Procesal no es necesaria para el perfeccionamiento de la venta sino para la obtención de un título y la inscripción del dominio en los registros de la propiedad y, por consiguiente, es suplida por las constancias del expediente...”</p> <p>“En consecuencia, una vez que se ha aprobado el remate, pagado el precio y se ha dado la posesión del inmueble, quien lo adquiera del comprador en subasta no puede prevalerse del supuesto de excepción del art. 1184 del Código Civil, encuadrándose su posición en la genérica del inc. 1º de dicho artículo. En efecto, adquiriendo de su titular dominial (sea o no registral) no puede resultar cesionario de los derechos y acciones del comprador en remate, toda vez que este último ya es propietario. De allí en más cualquier acto de disposición debe respetar las disposiciones del art. 2.602 del Código Civil que expresa que la tradición debe ser por título suficiente para transmitir el dominio. En tal sentido, siendo el título suficiente que el acto jurídico válido que tiene la finalidad de transmitir o constituir el derecho real no resulta admisible a dichos efectos el testimonio ampliatorio que tiene presente la cesión efectuada (fs. 6). En consecuencia, corresponde desestimar el recurso de apelación planteado.”</p>
13/11/1995	<p>CNCiv. Sala “L”; 13-11-1995; Expte. Nº 49511</p> <p>“GIROLA MARTÍNI, CARLOS A. S/RECURSO REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE”</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARIA Nº 64/95</p>	<p>Inscripción provisional de la compraventa por medida cautelar</p> <p>“...expedido un certificado en los términos del art. 22 de la ley 17.801, la anotación prevista en el art.25 de la citada ley produce los efectos de una anotación preventiva que causa una reserva de prioridad para el derecho que surja de aquel acto, siempre que este se inscriba o se instrumente dentro de los plazos legales.</p> <p>Esta reserva de prioridad que otorga la anotación de la expedición de un certificado de dominio y su objeto en el folio correspondiente al inmueble, produce el cierre o el bloqueo registral, que garantiza a quién lo solicitó la inmutabilidad de la situación registral hasta tanto se cumplan los plazos previstos por los art.5 y 22 de la ley 17.801 y concede carácter de provisional y sujeto a la inscripción dentro de dichos términos, a las anotaciones que ingresen con posterioridad...”</p> <p>“...Sin embargo, cuando la orden judicial no consiste en la traba de una medida cautelar sino en la “paralización del trámite inscriptorio”, no resulta aplicable la mencionada normativa pues no se trata de una cuestión de prioridad de inscripciones, sino de un mandato judicial dirigido específicamente a la suspensión de la inscripción...”</p>
26/12/1995	<p>CNA Civ. Sala “A” R: 179.309</p> <p>“PRADA MARIA CRISTINA C/REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE S/RECURSO.”</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARIA Nº 285/95</p>	<p>Compraventa e hipoteca. Necesidad de consignar los datos filiatorios del acreedor.</p> <p>“...el artículo 3131 del Código Civil establece la necesidad de consignar “nombre, apellido y domicilio del deudor y las mismas designaciones relativas al acreedor”. Si nadie duda que con respecto al constituyente, quien grava su propiedad con el derecho real de hipoteca, debe consignarse su estado marital detallándose el nombre de su cónyuge, analógicamente, debe sostenerse sin hesitar que la misma designación ha de ser efectuada respecto de la parte acreedora de la obligación garantizada con hipoteca, a la sazón beneficiaria de este último derecho real de garantía (conf C.N.Civ., Sala”F”, fallo citado)...”</p>
18/12/1996	<p>CNA Civ. Sala “L”; 18-12-1996 - Expte. Nº 51130</p> <p>“LEVIN RABEY MARIANA E. C/REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE 371/98 S/RECURSO”</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARIA Nº 371/96</p>	<p>Bien de Familia. Concubinos solicitan la afectación del bien al régimen de familia</p> <p>“...el art. 43 de la ley 14.394 prevé la constitución de bien de familia de un inmueble en condominio si media la conformidad de todos los condóminos, condicionándola a la justificación del parentesco requerido por el art. 38 de la citada ley. En tanto este último define la familia como aquella constituida por el propietario y su cónyuge, sus descendientes o ascendientes o hijos adoptivos; o en defecto de ellos,</p>

		<p>sus parientes colaterales hasta el tercer grado inclusive de consanguinidad que convivieren con el constituyente, cabe advertir que si entre los condóminos no existe el grado de parentesco allí citado, la pretendida afectación deviene improcedente...”</p> <p>“... Si bien la doctrina se ha planteado la cuestión acerca de la posibilidad de constituir el bien de familia sobre el inmueble común por los condóminos que se encuentran unidos de hecho, en virtud de la apariencia de estado familiar que el concubinato provoca, se ha entendido que no es posible extender el preciso significado del término “cónyuge”, contenido en el art. 36 al caso, por lo que dicha afectación no resulta viable (Belluscio, “Código Civil y Leyes Complementarias, Comentado, Anotado y Concordado”, Ed. Astrea, Bs. As. 1986, p. 335...”</p>
08/04/1997	<p>CNA Civ. Sala “I”; 08/04/1997 - Expte. 92030</p> <p>“MASRI, VICTORIA SANDRA C/REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE S/RECURSO (expte. Inf. 159103/96)</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARIA Nº 306/96</p>	<p>Publicidad registral – Asiento registral defectuoso - suficientemente alertador</p> <p>“...en el certificado aludido no se han observado las reglas establecidas en los arts. 14 y conchs. de la ley 17.801 y 32 del Decreto 2080/80, en asiento nº 6 ubicado en el Rubro 7 correspondiente a gravámenes, restricciones e interdicciones, pero ello no implica que el asiento era inexistente sino defectuoso. No obstante era lo suficientemente alertador de la necesidad de investigar el origen del asiento, por cuanto -según los dichos de la apelante- resultaba absolutamente ininteligible...”.</p>
26/10/1998	<p>CNA Civ. Sala “E”; 26/10/1998 - Expte. 260.025</p> <p>“BARBALAT CECILIA C/REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE 116/98 S/RECURSO”</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARIA Nº 116/98</p>	<p>Certificado que publicó cancelación de hipoteca apócrifa. Fe pública registral. El principio de la apariencia cede frente a la acción delictiva.</p> <p>(...) de la compulsión de la causa se observa que el Registro al emitir el certificado de dominio informó que el bien no reconoce hipotecas porque efectivamente ésta figuraba cancelada en virtud de un auto judicial (...) el mismo día en que ingresó la escritura el Registro advirtió que tal actuación (el oficio judicial de cancelación de hipoteca) era apócrifa (...) bien hizo la autoridad registral en no rechazar ni devolver el oficio judicial por el que se anulaba el asiento correspondiente a la cancelación de hipoteca, por ser inexistente la actuación que ordenaba tomar razón de la misma (...) Moisset de Espanés resalta en su análisis de la Ley 17801 para la Escuela Abogados de Córdoba (1971) que en nuestro sistema la fe pública registral se limita a asegurar solamente aspectos formales y no alcanza a los sustanciales, concordante con el art 4º Ley 17.801; en esa línea argumental, la sala “E” en R 260.025 del 26/10/98 (Barbalat), citó el artículo publicado en ED 62-547 por Alterini Lloveras, donde se expuso que, en principio, “no cuadra plasmar protección a la apariencia si de títulos falsificados se trata, sosteniéndose que frente a la confección asiento sobre la base título falsificado, ni siquiera podría invocarse la función publicitaria, concluyendo que el certificado expedido en base a dicho asiento tampoco adquiere eficacia en ese sentido, y a todo evento no se trataría de un error registral. Similares conclusiones adoptaron las SALAS “A”, ED 106-657 (con comentario contrario de Spota quien entiende que el 1051 comprende al acto “inexistente”); “F”, LL 1980-D 295; “G”, JA 1985-I-378; “B” R 201385 DEL 8/11/96. Diferencia entre inexactitudes Internas, comprensivas de errores u omisiones y Externas, cuando el Registro publicita situaciones jurídicas registradas que no responden a la realidad extraregistral (el ente se ha limitado a tomar razón de un documento errado, supuesto que no compromete la responsabilidad del registrador ni del Estado) (...) frente a la configuración de una acción delictiva debe ceder, en el caso, el principio de la apariencia y bien hizo la autoridad registral, en el ejercicio de facultades que le son propias (art. 9 de la ley 17.801), controlar la legalidad del título sometido a inscripción, el que no autorizó en forma definitiva (...).”</p>

24/09/1999	<p>CNA Civ. Sala "G", 24/09/1999 - R 277333.</p> <p>"TROVATO GUSTAVO FABIAN C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE S/ RECURSO"</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 102/1999</p>	<p>Adjudicación por disolución de la sociedad conyugal a favor de los hijos - Requisitos formales de cesión de derechos sobre inmueble - Necesidad de escritura pública</p> <p>"...los hijos son terceros en la relación jurídica que ocupa; circunstancias que, por indiscutibles, seguidamente conducen a la ponderación y aplicabilidad del art. 1184, inc. 1º del Cód. Civil; o sea trátase en el caso de la transmisión de la propiedad sobre un inmueble o parte de éste..."</p> <p>"...como ocurre en este caso, va ínsita la cesión del progenitor a favor de sus hijas en lo que a la cuota parte del inmueble se refiere.- Todo lo cual lleva a poner en juego, además, la regla del art. 1444 y concts. del Cód. Civil."</p> <p>"...además de tratarse de una cesión hay que agregar que ésta recae sobre parte de un bien inmueble y es entonces esa causa, la que requiere formalizar mediante escritura pública..."</p>
28/05/2002	<p>CNACiv. Sala " R "; 28-05-2002 R: 349734</p> <p>"MAINO CARLOS ALBERTO C/ REG. DE LA PROP. INMUEBLE 315/98 S/ REG. PROP. INMUEBLE"</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 315/98</p>	<p>Caducidad de pleno derecho transcurrido el plazo de las inscripciones provisionales – La solicitud de prórroga debe ser previa al vencimiento del plazo.</p> <p>"...dada la caducidad de pleno derecho de las inscripciones o anotaciones provisionales cuando transcurre el plazo de su vigencia (conf. art. 9, último párrafo de la ley 17.801), va de suyo que la requisitoria de la prórroga debe ser previa al vencimiento de dicho plazo primitivo. La omisión no es reparable a posteriori de este acontecimiento, porque en ausencia de renovación oportuna de la inscripción provisional, su plazo ha de entenderse inexcusablemente perentorio, en concordancia con la prioridad eminentemente contingente conferida al documento a su ingreso al Registro y al carácter excepcional, de interpretación restrictiva, del beneficio de inscripción mismo acordado a un documento prima facie no ajustado a los extremos de legalidad exigibles, según surge de una calificación registral consentida por el interesado (conf. Coghlan, Antonio R., "Teoría General de Derecho Inmobiliario Registral", Ed. Abeledo Perrot, pág. 150)..."</p>
12/06/2002	<p>CNACiv. Sala " L "; 12-06-2002 - R: 59092</p> <p>"PIÑEYRO ERNESTO C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXPTE. Nº 646/01 S/ REG. PROP. INMUEBLE."</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 646/01</p>	<p>Rechazo al pedido de afectación a bien de familia cuando los titulares dominiales están unidos de hecho.</p> <p>"...Si bien la doctrina ha planteado la cuestión, acerca de la posibilidad de constituir el bien de familia sobre un inmueble común por los condóminos que se encuentran unidos de hecho en virtud de la apariencia de estado familiar que el concubinato provoca, se ha entendido que no es posible extender el preciso significado del término cónyuge contenido en el art. 36 al caso, por lo que dicha afectación no resulta viable (conf. Belluscio – Zanoni "Cód. Civil...", Tomo 6, Pág. 335, Editorial Astrea, Bs. As., 1.986)..."</p> <p>"...Las manifestaciones de los recurrentes respecto a la discriminación que surgiría de la ley no pueden ser admitidas en tanto esta última se configura ante el diferente tratamiento en situaciones de igualdad, circunstancia que no se advierte en el caso, toda vez que la ley 14.394 persigue la protección de la vivienda de aquellas personas que se encuentran en una determinada situación Jurídica, que no es la que se presenta en autos. No hay, entonces, discriminación si quienes pretenden colocarse bajo la protección de esta ley no se encuentran en la misma situación de aquellos a quienes tutela. Como se trata de un régimen de excepción, la ampliación a supuestos no previstos expresamente resulta improcedente..."</p>

12/09/2002	<p>CNA Civ. Sala " C " :12-09-2002 - R: 342311</p> <p>"MOISÉS MAYO C/ REG. DE LA PROP. INMUEBLE 430/1 S/ REG. PROP. INMUEBLE"</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 430/01</p>	<p>Plazo de vigencia de asiento de Hipotecas conf. Art. 45 Ley 21.629</p> <p>"...Frente a la categórica definición legal del art. 45 de la ley 21.629, que excepciona de los efectos normales del registro de la hipoteca a las hipotecas constituidas a favor del Banco Nacional de Desarrollo, mal puede sostenerse que la circunstancia de que el registro haya efectuado un asiento de caducidad resulta suficiente para tornar inoponible al adquirente la vigencia de gravámenes hipotecarios no extinguidos a causa de la extinción de las obligaciones a las que accede..."</p> <p>"...si el derecho dispone que los efectos del registro de hipoteca subsisten hasta la extinción de la obligación de que se trata, quien tiene a la vista el certificado del Registro en el que consta el asiento de caducidad no podría alegar que se trata de un gravamen extinguido..."</p>
20/02/2004	<p>CNACiv. Sala "F": 20-02-2004 - R 388.434</p> <p>"LABAYRU, JOSÉ MARÍA C/ REG. DE LA PROP. INMUEBLE EXPTE. 392/03" (EXPTE. Nº 97.537/2003)</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 392/03</p>	<p>Admisibilidad de la Inscripción de escritura de Cesión de Derechos Hereditarios ya encontrándose inscrita la declaratoria de herederos</p> <p>"...la mera inscripción de la declaratoria en el Registro de la propiedad no implica adjudicación de los inmuebles en condominio, sino simplemente exteriorización de la indivisión -hereditaria o postcomunitaria, en su caso, publicidad y medio de oponibilidad de ella a terceros- (Conf. CNCiv., Sala C, del 6/8/74 "Aubone c/ Aubone", JA 27-215 y su nota: "Indivisión postcomunitaria y comunidad hereditaria: su coexistencia e implicancias"-..."</p> <p>"...la forma de constitución de los derechos reales está taxativamente enumerada en nuestro Código Civil, y la interpretación de la voluntad de los herederos que inscriben tal declaratoria no está prevista en tal ordenamiento. Además, esa inscripción no modifica el estado de indivisión hereditaria, la que no es igual a la copropiedad, toda vez que recae sobre una universalidad (Ccivil. y Com. de San Isidro Sala I, 8/9/98, op.cit.)..."</p> <p>"...la disposición del decreto 2080/80 (TO. Dto. 466/1999) en que se sustenta la decisión del Registro, desnaturaliza la función que cumple la declaratoria. Su aplicación como sucede en el caso lleva a impedir la cesión con posterioridad a la inscripción de la declaratoria, con lo que siguiendo por ese camino se exigirá al coheredero la transmisión ut singuli de su parte indivisa en el inmueble (que se juzga en condominio si hay más de un heredero). Y, de este modo, se quiebra el principio del art. 3451, que es norma de fondo por un decreto reglamentario. Ello llevó a sostener que dicha disposición es inconstitucional, por lo que en supuestos como el de autos debe dejar de aplicarse ordenando judicialmente la inscripción (conf. Zannoni Eduardo "Tratado de las Sucesiones", t. I, p 592, § 4ta.ed., Ed. Astrea, 2001)..."</p>
12/04/2004	<p>CNACiv. Sala " K " : 12-04-2004 - Expte 10.566/04</p> <p>"JUZGADO DE PAZ LETRADO MORENO DTO. JUDICIAL MERCEDES S/ REG. PROP. INMUEBLE EXPTE. 676/03"</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 676/03</p>	<p>Medida innovativa de paralización de trámite.</p> <p>"...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 resultados 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</p>

		<p>donde se ventila una eventual insolvencia fraudulenta con posible simulación...”</p> <p>“...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...”</p>
06/09/2004	<p>CNA Civ. Sala “M”, 06-09-2004 - R: 407124</p> <p>“COLMAN LERNER C/ REG. DE LA PROP. INMUEBLE S REG. PROP. INMUEBLE”</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 113/04</p>	<p>Inhibición publicitada con una antigüedad mayor a 5 años que se encontraba vigente pero el escribano la consideró caduca y otorgó la escritura que luego fue observada.</p> <p>“...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...”</p> <p>“...el Registro de inhibiciones es personal y negativo, habida cuenta que están en él las personas inhibidas. De tal forma la calidad de inhibido o no sólo puede resultar de la certificación registral y no de una interpretación que pueda hacer de dicha certificación el escribano autorizante...”</p>
10/04/2006	<p>CNACiv, Sala “L”, 10-04-2006 - Expte. 64.745 (97.017/05)</p> <p>“BARRABINO, JORGE C/ REG. DE LA PROP. INMUEBLE 411/05 S/ REG. PROP. INMUEBLE”</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 411/05</p>	<p>Dación en pago – Necesidad de escritura pública</p> <p>“...la transmisión de dominio entre dichas partes se origina en un acto voluntario del titular dominial que dio en pago de una deuda un bien <i>inmueble</i> de su propiedad, y la transmisión a que se refiere el art. 2610 es judicial, por lo que no es voluntaria sino compulsiva, por mandato judicial, y debe existir una sentencia que desconoce el dominio o deja sin efecto el traspaso o adjudicación a otra persona; y no interesa la causa ni el tipo de juicio aún cuando se hable de ejecución de sentencia, la misma situación se da respecto de las ventas decretadas en los concursos civiles o comerciales (conf. Bueres-Highton, op. cit., t. 4 A, p. 623/624)...”</p>
19/02/2007	<p>CNACiv. Sala "E" 19-02-2007 - R.474.481</p> <p>“BORRAS, CRISTINA. M. C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE S/ RECURSO”</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 518/06</p>	<p>Transcripción de la escritura de Oferta de donación, en la escritura de Aceptación de donación de otorgamiento diferido - Requisitos de inscripción, necesidad de presentación de ambos testimonios - Insuficiencia probatoria de la protocolización de testimonio a instancia privada.</p> <p>“...el art. 984 del Código Civil dispone que mandato protocolizar por juez competente, es instrumento público desde el día en que el juez ordenó la protocolización. Por lo que, es claro que el efecto propio de esta anexión es la conversión en instrumento público...”</p> <p>“...Esta es la diferencia fundamental entre la protocolización judicial y la voluntaria. Por cuanto, la protocolización voluntaria no le otorga a éste calidad de público, lo que es público es la “escritura-acta de protocolización”, que garantiza la identidad del documento protocolizado, su conservación y le otorga fecha cierta oponible a sucesores singulares y aun a terceros (conf. Bueres-Highton, op. citada, pág. 112 y sig., t. 4D, ED. Hammurabi).”</p> <p>“...Lo protegido con la fe pública de acuerdo al art. 993 del Código Civil es la actividad del escribano que se circunscribe al hecho de tener a la vista el instrumento particular, anejarlo al protocolo, transcribirlo si es del caso, pero el contenido del mismo y la veracidad de sus cláusulas</p>

		quedan fuera de la actividad del fedante (conf. Bueres Highton, op y loc. cit. pág. 112)...”
31/05/2007	<p>CNACiv. Sala "F" R 474.067, 31-05-2007</p> <p>"AGUIRRE, EDUARDO D. C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXPTE. 349/06" EXPTE. 111.548/06</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 349/06</p>	<p>Codisposición – Asentimiento del cónyuge divorciado no titular dominial sobre el cual pesa una inhibición general de bienes</p> <p>“...En el caso traído a decisión, el titular registral del inmueble, a pesar de la disolución de la sociedad conyugal, sigue siendo el marido. Los cónyuges podrán perfectamente acordar la enajenación con sujeción a las reglas de la gestión de la sociedad conyugal no disuelta. No habría aquí una renuncia a los gananciales y desde este ángulo la enajenación como tal resultaría de la confirmación tácita que a su respecto ha prestado la Sra. Pedatella mediante el asentimiento (conf. Zannoni, obra citada, pág. 713)”</p> <p>“...Pero sobre el particular sucede que la ex cónyuge del titular dominial se encuentra inhibida -ver informes de fs. 25/30- lo que impide considerar que el asentimiento expresado en el acto que intenta inscribirse resulte suficiente, confirmación tácita de la venta, pues no caben dudas que aquélla se encuentra impedida de disponer del inmueble y los terceros inhibientes podrían ver afectados sus derechos de perfeccionarse el acto como se pretende.”</p> <p>“Si bien parte de la doctrina considera que al caso debe aplicarse las reglas del condominio, ello se debe a que no existe norma que regule la comunidad de derechos y ante esa falencia, analógicamente deben aplicarse a situaciones como la que es traída a consideración.”</p>
11/02/2008	<p>CNACiv, Sala “D”, 11-02-2008. Expte. Nº 1.837/08</p> <p>“VAISER LIDIA C/REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE 463/07)</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 463/07</p>	<p>Inadmisibilidad de sustitución de bien de familia de un inmueble que se encuentra desafectado con anterioridad</p> <p>“...la figura de la sustitución de un bien de familia no está prevista en la ley 14.394 (Adla, XIV-A-237), por lo que no puede ser receptada jurisprudencialmente, toda vez que se trata de una ley de excepción y que, por lo tanto, debe ser interpretada restrictivamente...”</p> <p>“...el mismo artículo 35 del citado plexo legal establece expresamente el momento a partir del cual su constitución producirá efectos (desde su inscripción registral), debiendo incluso desafectarse si se pretende su enajenación (art. 37). Siendo necesario entonces que el constituyente exteriorice su voluntad de desafectar el inmueble para proceder a su venta, aunque ello se concentre en un solo acto, si luego adquiere otro inmueble y simultáneamente lo somete al régimen del bien de familia, éste habrá de producir efectos desde la inscripción, no se comprende cómo podría disponerse que se retrotrajeran esos efectos a la fecha en que, se constituyó un bien de familia sobre otro que ya no está afectado (cfr. “Bien de familia”, Beatriz Areán, p. 399 y ss.). En tal tesitura, y teniendo en consideración que el patrimonio es la prenda común de los acreedores, menos podría admitirse la sustitución cuando, como en el caso, las operaciones en cuestión no han sido simultáneas...”</p>
05/03/2008	<p>CNCiv - Sala “J”- 05/03/08 - R. 20233/07</p> <p>DEPARTAMENTO TÉCNICO Y JURÍDICO ADMINISTRATIVO C/REG. DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXP. Nº486/06 S/RECURSO REG. PROP. INMUEBLE.</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 486/06 (OAFRI):</p>	<p>Venta efectuada en base a un mandato otorgado mediante sustitución de persona</p> <p>“(…) el Registro de la Propiedad no puede dejar pasar por alto un acto que en principio aparece como ilícito y por ende, efectuar la anotación de una compraventa que tiene un origen espurio...(…) en el mencionado contexto, si bien el efecto de la inscripción registral en materia inmobiliaria no implica convalidación del título nulo, ni subsanar los defectos que adoleciera según las leyes, en la totalidad de los casos, al Estado le interesa que el registrador realice un análisis de aquél, de</p>

		manera tal que no se anoten documentos que presenten defectos groseros, ya que de no ser así, se estaría contribuyendo a crear una apariencia jurídica a través de la publicidad del acto, que en modo alguno se compadecería con la realidad”.
27/03/08	<p>CNCiv. -Sala “C”-27/03/08-R. 494336.</p> <p>“DEPARTAMENTO TÉCNICO JURÍDICO ADMINISTRATIVO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE”</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 284/07(OAFRI)</p>	<p>Escrituras de Donación sin intervención del vero dominio</p> <p>“(…) En función de lo expuesto, si el Sr. Director de la Propiedad Inmueble sobre los antecedentes que narra en el decisorio apelado,- entre otros-denuncia formulada por un particular en relación a eventuales irregularidades de los actos de donación efectuados por Gil José Musso Ferraro Vaz hoy fallecido y relativos a los inmuebles cuyas matrículas el ente registrador decidió caucionar y anotar las operaciones en forma provisoria y, asimismo, dio intervención a la Justicia Penal, a criterio del Tribunal, actúa dentro del marco de las atribuciones que la ley confiere...No debe olvidarse que si el principal objetivo de los Registros es dar publicidad “erga omnes”, obviamente debe priorizar el estudio y observancia de los instrumentos de un acto jurídico que puede involucrar a terceros para no sorprenderlos (CNCIV., Sala M, in re “Martínez, A. c/Clementi, L. y otros s/daños y perjuicios”. Del 27-03-02, voto en primer término de la Dra. Gladys Alvarez”.</p>
19/12/2008	<p>CNCiv. -Sala “D”-19/12/08-R. 522311-Expte. 107739-</p> <p>“FUMEL A. L. C/REG. PROP. INMUEBLE 406/07A. S/REC. REG. PROP. INMUEBLE”.</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARIA Nº 406/07 (OAFRI)</p>	<p>Venta instrumentada en base a un mandato apócrifo.</p> <p>“ (...) quedó aclarado en dicha disposición, que lo dispuesto no sule ni cumple la función de una medida cautelar judicial, por lo que no hay impedimento para la realización de los actos regulares que se presenten para su publicidad. Vale decir que se trata de una medida de carácter netamente administrativo y que, conforme a lo expuesto a fojas 95, “solo asegura una celosa guarda”, a la vez que se van produciendo actuaciones tales como peticiones, asientos, etc, respecto de las inscripciones de dominio, vinculadas y quienes las impulsan como interesados... En efecto, como quedó expuesto la medida cuestionada es de carácter administrativo, adoptada por el organismo interviniente en función de las facultades con las que cuenta para asegurar la guarda registral de la matrícula, en casos que -como el presente- existen causas que lo ameriten...</p>
14/05/2009	<p>CNCiv. Sala “B”-14/05/09 Expediente 3574/09-R. 531537/09-R. 494336.</p> <p>“FISCALÍA NACIONAL CRIMINAL DE INSTRUCCIÓN Nº8 C/REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE 545/08”- C.</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 545/08 (OAFRI)</p>	<p>Inscripción provisional de la ampliación de gravamen hipotecario constituido por quién adquirió en base a un título fraudulento.</p> <p>“(…) la calificación registral se traduce en un episodio concreto de la seguridad jurídica porque tiende a cimentar la publicidad sobre bases confiables. Así, se persigue la finalidad de lograr la coincidencia de las constancias del Registro con la realidad extraregistro. ...”la organización del régimen registral se hace en función de la publicidad a conseguir por ese medio, como forma de obtener, a su vez, una mayor seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. Y si tal es el caso, ha de convertirse en que es preciso exigir una configuración de una publicidad responsable, es decir, sustentada en premisas y métodos operacionales que la infundan una máxima dosis de credibilidad. (...) Aún en temas registrales, las formas no pueden estar totalmente vacías de contenido, ignorando por completo el derecho sustancial. Y en este sentido, el</p>

		<p>tribunal no puede permanecer ajeno a una evidente realidad que presentan estos actuados; siendo del caso destacar que la renuncia conciente a la verdad jurídica objetiva no se compadece con el adecuado servicio de justicia que garantiza el art. 18 de la Constitución Nacional (Conf. C.S.J.N., Fallos: 304:1537. (...)) Véase que, en el caso, se encuentra fuera de discusión la existencia en curso, en sede penal, relacionada con las sucesivas transmisiones dominiales del inmueble objeto de la ampliación de hipoteca que pretende inscribir la recurrente. (...) En el mencionado contexto, si bien el efecto de la inscripción registral en materia inmobiliaria no implica convalidar el título nulo, ni subsanar los defectos que adoleciera según las leyes; en la totalidad de los casos, al Estado le interesa que el registrador realice un análisis de aquél, de manera tal que no se estaría contribuyendo a crear una apariencia jurídica a través de la publicidad del acto, que en modo alguno se compadecería con la realidad (conf. CNCiv. Sala J del 05 de marzo de 2008, Expte. N°20-233/07). (...) Claro está que la previsión del art. 1051 del Código Civil no es óbice para la decisión que adoptará el tribunal. Es que, en la hipótesis de resultar falsa la enajenación originaria estaríamos ante un supuesto de inoponibilidad de esa enajenación respecto de la verdadera titular o herederos”.</p>
11/02/2010	<p>CNCiv. Sala I; .11/02/10-Exp. 109104/09.</p> <p>“DEPARTAMENTO TÉCNICO, JURÍDICO Y ADMINISTRATIVO C/REG. PROPIEDAD INMUEBLE S/RECURSO”.</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARÍA N° 401/07 (OAFRI)</p>	<p>Publicidad efectuada en el soporte registral de la causa penal instada por presunta falta de validez de los títulos de dominio.</p> <p>“(…) Ahora bien, como destaca el Sr. Director a fs. 273/277 la decisión en crisis no tiene la proyecciones que le atribuye la recurrente sino que se limita a dejar constancias de situaciones de hecho que no han sido desconocidas por las partes. Por lo demás la anotación dispuesta no atañe a la existencia de los actos asentados ni a los derechos de los apelantes”.</p>
22/04/2010	<p>CNCiv., Sala “I”, 22-04-2010 - Expte. N° 16893/10</p> <p>“D’ALESSIO, CARLOS MARCELO C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE 536/09 S/ RECURSO REG. PROP. INMUEBLE”</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARÍA N° 536/09</p>	<p>Disolución de sociedad Comercial – Innecesariedad de la previa inscripción en la IGJ para la trasmisión de inmuebles por la disolución.</p> <p>“...La doctrina del plenario Feidman no pretendió alentar un ejercicio irrazonable de la facultad calificadora del registro, la exposición de motivos de la ley 17.801 quiso que fuera limitada ...”</p> <p>“... a los notarios como depositarios de la fe pública les cabe asumir con toda plenitud la función calificadora en aras del interés superior de la comunidad...”</p> <p>“... al relacionar la disolución de la sociedad en el documento notarial la que, juntamente con las decisiones asamblearias comunicadas a la Inspección General de Justicia, posibilitan ahora su concreción en la esfera del registro de la propiedad...”</p> <p>“...Los aspectos formales a los que se extiende el registrador su facultad calificadora, han sido previamente ponderados por el notario en ocasión de autorizar el acto. Dio cuenta en la escritura de la decisión de la disolución anticipada de la sociedad, de la designación de la liquidadora, consignando la aprobación del proyecto de distribución que incluía la trasmisión de los inmuebles (arts. 94 inc. 1º y 109 de la ley 19550)...”</p>
28/05/2010	<p>CNACiv, Sala “ H ” , 28-05-2010</p> <p>“MARCHETTI MÁXIMO VICTORIO C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE S/ RECURSO”</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARÍA N° 729/08</p>	<p>Admisibilidad de la afectación a Bien de familia cuando los titulares dominiales son convivientes unidos de hecho y designan como beneficiarios a descendientes en común</p> <p>“...la exigencia del artículo 43 de la ley 14394, según la cual si hubiese condominio ha de justificarse “que existe entre ellos el parentesco requerido por el artículo 36” -obstáculo principal para rechazar la</p>

		<p>recalificación, según el director del registro-, debe interpretarse desde esa perspectiva: los condóminos deberían demostrar el vínculo familiar existente entre ellos, si ellos mismos fueran los beneficiarios de la afectación (cfr. Cámara en lo Civil y Comercial de Rosario, Q.; A y Otros s/ Recurso Registral, del 13-10-1997, Revista del Notariado nro. 857; pág. 223)...” (voto del Dr. Mayo).-</p> <p>“...La razón de una interpretación amplia del artículo 43, como la que se propugna está dada en la justicia de la solución al caso concreto de los constituyentes condóminos que sin reunir un vínculo de parentesco y sin resultar cónyuges deciden afectar el inmueble como bien de familia en beneficio de su hija menor...”(voto del Dr. Mayo).-</p> <p>“...La Convención de los Derechos del Niño contiene una serie de principios básicos, entre los cuales se encuentra el de no discriminación (art. 2°) que en este ámbito tiende especialmente a eliminar la distinción entre hijos matrimoniales y extramatrimoniales, razón por la cual de no permitirse la afectación del bien de familia que designa como beneficiario a un hijo extramatrimonial por, la circunstancia de que sus padres (condóminos) son concubinos implicaría vulnerar el principio de igualdad de raigambre constitucional y por otra parte se configuraría un supuesto de discriminación...” (Voto del Dr. Kiper)</p> <p>“...Si bien antes y después de la sanción de la ley 23264 quedaban incluidos dentro del concepto de familia tanto los parientes matrimoniales como los extramatrimoniales, la mencionada ley homogeniza el Código Civil con la prescripción del artículo 14 bis de la Constitución Nacional introducida en el año 1957 y los tratados internacionales que luego de la reforma de 1994 integran nuestra carta magna (conf. Mizrahi, Mauricio L, “Familia, matrimonio y divorcio”, Ed. Astrea 1998). Por ello, entiendo que los artículos 36 y 43 de la ley 14394 deben ser interpretados en el sentido antes mencionado cuando se está en presencia de condóminos que conviven de hecho y que al afectar el inmueble como bien de familia designan como beneficiario a un hijo menor de edad...”(Voto del Dr. Kiper)</p>
04/06/2010	<p>CNCiv. Sala “L”, 04-06-2010. Expte. Nº 70702 (20252/10)</p> <p>“GATTARI CARLOS MARÍA C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Nº 661/09 S/ REG. PROP. INMUEBLE”</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 661/09</p>	<p>Simulación sobre la existencia de la sociedad extranjera titular dominial, inadmisibilidad de reversión por manifestación unilateral</p> <p>“...no es jurídicamente admisible que quien intervino en el acto plantee luego su nulidad...” “...Esto es una aplicación de la máxima de que nadie puede alegar su propia torpeza en defensa de sus derechos (conf. Lloveras de Resk, en Bueres – Highton “Código Civil...”, Tomo 2 C, pág. 363, Editorial Hammurabi, Bs As. 2.004)...”</p> <p>“...tampoco es admisible jurídicamente que el Director del Registro de la Propiedad Inmueble de esta Capital Federal pueda inscribir, en base a las manifestaciones de los comparecientes al acta de fs. 1/15, la nulidad de una sociedad extranjera, la que, según el art. 18 de la ley 19.550 se rige en cuanto a su existencia y forma por las leyes del lugar de constitución...”</p>
23/08/2010	<p>CNACiv. Sala “ G ” – 23-08-2010 - R: 560182,</p> <p>“MIGDAL, HILDA C/ REG. DE LA PROP. INMUEBLE EXP. 193/10.”</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 193/10</p>	<p>Plazo de vigencia del asiento de anotación de litis – Caducan a los cinco años contados desde la fecha de inscripción</p> <p>“...la anotación de litis se encuadra y participa de todos los caracteres que conciernen a toda medida cautelar y tal especificidad no ha sido particularmente tenida en miras por el legislador al tiempo de redactar el inc. b) del art. 2° de la ley 17801, quien luego de mencionar al embargo o la inhibición se remite a la generalidad de las demás providencias cautelares, las cuales, naturalmente -y al fin que aquí interesa destacar- revisten menor intensidad que las mentadas.</p>

		Cierto es que, a diferencia de lo previsto en el último párrafo del art. 207 del CPCC -tal el caso del embargo y la inhibición- la anotación de litis no contiene un plazo de extinción pues el art. 229 del CPCC, sólo contempla una hipótesis binaria según el resultado del proceso: o bien la extinción, por vía de consecuencia, con el rechazo de la demanda o bien su subsistencia, hasta el cumplimiento de la sentencia que la admita; pero de tal previsión no se sigue que pueda omitirse o soslayarse la renovación de su registración...”
22/12/2010	CNCiv. Sala “A”; 22-12-2010 - R: 564828, Expte. 84287/10 “ANDRADE, GRACIELA C/ REG. DE LA PROP. INMUEBLE 257/10 S/ RECURSO REG. PROP. INMUEBLE - REC. ADM. ART 2 LEY 22.231” EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 257/10	Adjudicación por disolución de sociedad conyugal por escritura pública. Alcance de la Reserva de prioridad. “...conforme lo dispuesto por el art. 102, del Dec. 2080/80 (t.o. dec. 466/99), a los fines registrales para proceder a la anotación de la adjudicación por liquidación de una sociedad conyugal solo es necesario que de la escritura respectiva resulte la pertinente sentencia de divorcio y su firmeza, juzgado, y secretaría interviniente, tuero, jurisdicción y carátula del expediente, sin que sea indispensable la homologación judicial ni la conformidad de terceros, en tanto que conforme lo prescripto por el art. 3465, inc. 2° del Código Civil (aplicable a la liquidación de sociedad en virtud a lo previsto por e art. 1788 del citado ordenamiento), la oposición a la adjudicación por disolución de la sociedad conyugal debe ser interpuesta ante el juez competente y no ante la autoridad registral...”
27/12/2010	CNCiv. Sala “K” 27-12-2010 - R: 524005 Expte. 1969/09 “BUNGE, WENCESLAO C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE 19/08” EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 19/08	Desafectación de “bien de familia” consentimiento conyugal “...La exteriorización de voluntad, sin estar afectada por vicio alguno, prestando conformidad para firmar la escritura traslativa de dominio, importó consentir la de todo otro acto que instrumentalmente viabilizará aquella...” “...Su expresión de voluntad se ha manifestado mediante un signo inequívoco con relación al objeto que se tratara en aquella oportunidad (cfr. Art. 917 del Cód. Civ.), corporizándose su expresión tácita para levantar el bien de familia (cfr. Art. 918 del Cód. Civ), al prestar su conformidad para escriturar el inmueble a favor de un tercero...”
14/02/2011	CNCiv. Sala M: 570855 “KUZIS ALFREDO C/REG. DE LA PROP. INMUEBLE RESOL.239/10 S/REG.DE LA PROP.INM.-REC. ADM. EXPEDIENTE DE SECRETARIA 239/2010 (OAFRI)	Pedido de asiento cancelatorio respecto de un certificado sin vigencia registral “(...) el organismo involucrado en autos reviste todas las características de “registro público”. En efecto, la registración inmueble es obligatoria y de alcance general, del mismo que el acceso a esa información. Esto último, para todas aquellas personas que tuvieran interés legítimo (art. 21 ley 17.801). De suerte tal que, conforme lo estipula el artículo 5, inciso 2do. de la ley 25.326, no requiere consentimiento del titular de los datos para brindar los informes que se le soliciten...(.) la única limitación para esta publicidad es el requerimiento de asistencia profesional, equiparable al requisito de asistencia letrada en los trámites judiciales. Del mismo modo que no puede considerarse esta condición como un obstáculo al ejercicio de la defensa en juicio, menos aún puede entenderse que el pedido de informes o certificaciones al Registro de la Propiedad Inmueble se encuentre vedado...(.) El artículo 24 de la ley 17.801 establece la validez temporal de las certificaciones expedidas.....Toda vez que, en sí el efecto de un asiento cancelatorio sería el de hacer cesar la validez del asiento original, y dicho cese ya se ha producido por la propia vigencia que aquél tenía, la incidencia ha

		devenido abstracta.”
23/06/2011	<p>CNACiv. Sala “I”, 23-06-2011 , “LABAYRU, LUCILA C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE S/ RECURSO”</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 519/10</p>	<p>Necesidad de orden de inscripción de declaratoria de herederos</p> <p>“...el ordenamiento jurídico nacional parte de una premisa terminante que establece que la jurisdicción sobre la sucesión corresponde a los jueces (art. 3284 del Código Civil). Ello responde a los principios de orden público y debido control de legalidad que resguarda los derechos de terceros y fortalece la seguridad del tráfico jurídico, que puede comprometerse en la transmisión de derechos. De ahí que la interpretación que se realice del sistema normativo que gobierna el tópico, no puede apartarse de la directriz apuntada. Por eso aunque la partición pueda realizarse privadamente mediante escritura pública, ello no excluye la necesidad de la manda judicial de inscripción de la declaratoria...”</p>
07/07/2011	<p>CNACiv. Sala “J”-07/07/2011Expte.Nº9140/2011</p> <p>“JUZGADO CRIMINAL Y CORRECCIONAL FEDERAL Nº 2 - SECRETARÍA N C/REG. DE LA PROPIEDAD INMUEBLE 236/08 S/RECURSO REG. PROP. INMUEBLE”.</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 236/08 (OAFRI)</p>	<p>Venta otorgada por adquirente non domino.</p> <p>“(…) la falta de derivación legal suficiente hace al asiento registral y no al acto jurídico de compraventa en sí, es decir, refiere a dicho acto pero como causa suficiente para la confección del asiento registral. Esta causa desaparece frente a la falta de autoría del titular dominial en el negocio inscripto...(…) Conforme el régimen instaurado la toma de razón del documento otorga eficacia defensiva por cuanto los terceros no pueden invocar su desconocimiento y, correlativamente, eficacia ofensiva, puesto que no produce efectos contra los terceros ajenos al acto, sino a partir del momento en que adquiere reflejo registral (Conf. Zannoni, Código Civil, Tomo 10, pág.650)..(…) Así, llegada a esta instancia podremos destacar que la función calificadora del Registro de la Propiedad Inmueble no se limita al análisis de la legalidad extrínseca del documento, pues se extiende al contenido del documento en tanto no puede admitirse la inscripción de actos que lesione el orden público o contengan vicios manifiestos (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Rosario-Sala I, del 24/05/2000, LL Litoral, 2000-1387)”.</p>
08/05/2012	<p>CNCiv, Sala “I”, 08-05-2012-08-28</p> <p>“ESC. MARÍA CECILIA COSTA C/REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE S/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE” (EXpte. Nº 20.779/2012)</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 716/09</p>	<p>Título antecedente inscripto insuficiente, consistente en un testimonio judicial portante de Auto que ordena escriturar.</p> <p>“...No se pierde de vista que...esa certificación informo un estado jurídico registral del inmueble que no se corresponde con los antecedentes mencionados, dato este que no podían desconocer. Se agrega a ello que esa misma norma de la ley registral dispone que <i>“Ningún escribano... podrá autorizar documento de trasmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista el título inscripto en el registro...”</i>, el que, se insiste no lo conforma el instrumento de fs. 66/69...”</p> <p>“Es probable que la inscripción definitiva de este testimonio judicial haya provocado en el autorizante de la escritura de donación la convicción de que constituía el título de los donantes, máxime por estar rodeado de una intervención judicial –verificada en el marco de un juicio de escrituración en el que éstos últimos salieron victoriosos- que le asignaba visos de plena idoneidad, mas ni aún así es posible afirmar que estos últimos habían adquirido con título y buena fe, porque su título esta desprovisto de las formas exigidas por la ley para transferir la propiedad, y ello hace que no puedan tener en su derecho una confianza firme y completa, porque un título nulo por defecto de forma no puede crear buena fe del poseedor (nota al art. 4012; Arean, Beatriz,</p>

		Curso de derechos reales, Edit. Abeledo Perrot, Bs As. 1994, 3ra. Ed. Ampliada pág. 321)..."
21/06/2012	<p>CNCiv. Sala "M"- 21-06-2012 – R:602562 EXPTe N° 43060/12</p> <p>"DURAN LUZURRAGA ALFONSO LUIS C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE S/ REG. PROP. INM."</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARÍA N° 110/12</p>	<p>Necesidad de declaratoria de herederos para la inscripción de la trasmisión hereditaria sobre inmuebles</p> <p>"...siguiendo lo dispuesto por la ley 17.801 (art. 2° inc. a y art. 3° inc. a), toda transmisión de derechos reales sobre inmuebles, para ser inscripta y anotada en el Registro de la Propiedad del Inmueble, tiene que resultar de instrumentos constituidos por escritura notarial o resolución judicial o administrativa. Ello supone que el heredero, a despecho de las normas generales sobre propiedad y posesión de la herencia -como universalidad, para poder oponer y hacer efectiva la adquisición de los bienes inmuebles que comprenda la sucesión -a título singular- deberá peticionar judicialmente el reconocimiento de su calidad de heredero para que, previa adjudicación, el juez ordene a los registros la anotación o inscripción del dominio. (conf. Zannoni, Eduardo A., Derecho Civil, Derecho de las Sucesiones, T. 1. pág 480)..."</p>
20/12/2012	<p>CNCiv. Sala "B"- 20/12/2012 – 92859/2012</p> <p>"VICENT JORGE J.P. C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE 345/12 S/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE."</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARÍA N° 354/12</p>	<p>Cómputo del plazo para la caducidad de medidas cautelares considerando la traba inicial y no su posterior transformación.</p> <p>" (...) Existe alguna controversia sobre los efectos que debe reconocérsele a la medidas que, en lugar de reinscribir, amplían un embargo ya trabado o modifican sus caracteres (...) la XL Reunión nacional de Directores de Registros de la propiedad Inmueble (...) resolvió que la caducidad (...) debía computarse desde la traba de la medida original y no desde su modificatoria (...) de ello debía dejarse constancia en la contestación del oficio pertinente conforme el art. 28 de la ley 17.801 (...) En el caso que nos ocupa, el Registro no ha acreditado que dicha constancia hubiera sido asentada (...) y dado que ha quedado demostrado que su intención (del embargante) fue mantener viva la traba (...) es justo que -al haberse omitido la constancia mencionada- se conceda la reinscripción requerida (...) Dada la falta de anoticiamiento incurrida por el Registro (...) no se ha configurado la caducidad registral de la cautelar (...)"</p>
30/08/2013	<p>CNCiv. Sala "B"-30/08/2013 Expte. N° 36111/2013.-</p> <p>"FALICOFF EDUARDO DANIEL C/REGISTRO DE LA PROP. INMUEBLE 153/08. REC. REG. PROP. INMUEBLE"</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARÍA N° 153/08 (OAFRI)"</p>	<p>Inscripción Provisional en la registración de gravamen hipotecario constituido por adquirente en base a un título sin derivación legal suficiente.</p> <p>"(...) es sabido que el principio de legalidad es aquel por el cual todo el accionar de la administración ha de ser el resultado de la aplicación de la ley. Es plena vigencia del ordenamiento jurídico, por encima de la voluntad del funcionario, que debe sujetarse estrictamente a aquél. A este principio no sólo están obligados los funcionarios, sino también los particulares (conf. Cornejo, Américo Atilio, "Derecho Registral", pág. 201)...(...) en nuestra ley, la no recepción de los principios de fe pública y exactitud registral, lleva insito un deber de calificación –en el ámbito que le es propio, que no por ello debe verse excedido –exhaustivo y de máxima prolijidad pues así se resituye o recompone en lo posible –sin desnaturalizar el régimen – la eficiencia de la publicidad registral, colocándola en el nivel de que naturalmente se ve desplazada por ausencia de aquellas dos aptitudes designadas. L más severa calificación</p>

		es corolario, asimismo del sistema de inscripción y no de transcripción adoptado (conf. Coghlan, op. Cit. Pág. 129).... (...) la calificación como resorte indispensable para obtener asientos que, de lo contrario, por falta de adecuada decantación, llevaría a engaño, al fomento del tráfico ilícito y a la provocación de nuevos conflictos, puestos que es verdad entendida que un título no es válido porque se inscribe, sino que se inscribe porque es válido. (...) .frente a la posible configuración de una acción delictiva, se consideró ajustada a derecho la actitud asumida en la emergencia por la autoridad registral”.
08/10/2013	CNCiv. Sala “C”- 08/10/2013– 81293/2013 “URRESTI ESTEBAN ENRIQUE ANGEL C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE” EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 197/13	El Registro no procede oficio y la rogación se debe instrumentar a través de solicitud o minuta de inscripción, más allá de que la escritura incluya la voluntad de las partes. “(…) reconoce el propio actor (...) no fue incorporada la petición respectiva al bien de familia en la minuta (...) tal inscripción no fue oportunamente solicitada al Registro (...) razón por la cual no se advierte inexactitud registral (...) no existe error material alguno en los datos consignados en la anotación registral (...)”.
04/11/2013	CNCiv. Sala “K” - 04/11/2013 - Exp. 2402/2011 “EDUARDO ANGELONES Y OTRO C/REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y OTRO S/RECURSO DIRECTO A CÁMARA”. EXPEDIENTE DE SECRETARIA Nº 473/2010 (OAFRI)	Titularidad de Dominio inscrita en base a una venta fraudulenta, sin intervención del vero domino. (...) El principio de legalidad en que recalca 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 pudieran carecer de validez o autenticidad, en consonancia a la oponibilidad que dimana de la publicidad de las inscripciones en los registros inmobiliarios...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....(…) 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.exte.cit.el Dial.com AE 2656)”
05/12/2013	CNCiv. Sala “G”- 05/12/2013 - 86014/2013 “SOFER MIGUEL MARCELO C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE 269/13 S/RECURSO DIRECTO A CAMARA” EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 269/13	Necesidad de conformidad del ex cónyuge para desafectación de bien de familia, en el supuesto de titular afectante de estado civil casado, con relación a bien ganancial, sin mediar adjudicación del bien por disolución de sociedad conyugal. “(…) El constituyente (...) pretendió desafectarlo (...) toda vez que el inmueble, por sus características edilicias, excede ampliamente las necesidades de vivienda (...) 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 (...) Respecto si el valor del inmueble excede las necesidades de sustento y vivienda de la familia (...) no correspondía al Registro como autoridad de aplicación estipular el monto por el cual no se hallarían excedidas las mentadas necesidades (...) No escapa a esta Sala la desafectación oficiosa que

		prevé el art. 49 de la ley 14.394, en su inc. d), empero entiende que tal facultad halla su límite en el <i>onus probandi</i> y el debido debate que asuntos como el traído a la alzada requieren y exceden el marco de actuación de la administración (...) Las normas que otorgan funciones jurisdiccionales a los órganos administrativos deben ser interpretadas restrictivamente frente a las disposiciones expresas de los arts. 109 y 16 de la Constitución Nacional (...).
13/02/2014	CNCiv. Sala "M"- 13/02/2014 - 94223/2013 "ARAYA ELIDA PATRICIA C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE 288/2013 S/RECURSO DIRECTO A CAMARA" EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 288/13	La determinación de la fecha de una notificación administrativa por parte del Registro, es ajena a la instancia federal. "(...) Se rechazó el recurso directo de apelación interpuesto contra una resolución administrativa (...) por la cual se había rechazado un recurso de recalificación, con sustento en la incorrecta interposición del recurso y la extemporaneidad de su presentación (...) la recurrente cuestiona la determinación de la fecha de notificación de la resolución dictada por el Registro (...) que determinó el rechazo por la extemporaneidad en la presentación (...) constituyen cuestiones de derecho común y procesal que, como es sabido, son propias de los jueces de la causa y ajenas a la instancia federal (...).
31/03/2014	CNCiv. Sala K- 31/03/2014 - Exp. 2993/2014. "CANEVA ANA MARÍA Y OTRO C/REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE S/RECURSO DIRECTO A CÁMARA" Expediente de Secretaria Nº 512/10 (OAFRI)	Venta instrumentada por presunto adquirente non domino. Inscripción provisional - Medida de no innovar "(...) el Directo 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 interés 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 tienen representación alguna y que en todo caso deberán –si así lo consideran- ocurrir en defensa de sus derechos por ante quién dispuso la medida. Coadyuva-igualmente la decisión que se adopta, el "resguardo administrativo" (cfr. Fs. 33/35 y arts. 39 de la ley 17801 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 17801".-
16/05/2014	CNCiv. Sala "M"- 16/05/2014 - 5182/2014 "CEBER JUANA C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE S/RECURSO DIRECTO A CAMARA" EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 422/13	Afectación al antiguo régimen de bien de familia de convivientes, sin descendencia en común. "(...) la protección constitucional del derecho a la vivienda familiar digna (art. 14 de la Constitución Nacional) no puede reducirse al matrimonio sino que debe extenderse a otro tipo de uniones que merecen igual protección (...) la convivencia en relación de pareja es una situación visible y clara que emerge en la actualidad como manifestación en la sociedad (...).

<p>17/09/2014</p>	<p>CNCiv. Sala E 17/09/14 Expte. 49035/2014".</p> <p>"DEPARTAMENTO HERENCIAS VACANTES DE LA PROCURACIÓN C/REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXPTE. 147/12"</p> <p>Expediente de Secretaría Nº 147/12 (OAFRI)</p>	<p>Solicita levantamiento de resguardo dispuesto. Dominio registrado en base a un documento sin derivación legal suficiente.</p> <p>"En efecto, no puede soslayarse que al Registro deben ingresar la mayor cantidad de datos posibles, con el fin de que "a posteriori" él puede autoabastecerse en orden a la información requerida, y para poder ejercer ese control de legalidad del cual habla el art. 8° de la norma registral. Con ello, queremos poner de resalto, entonces, que la hermenéutica propia de la disposición legal, debe tener una amplitud tal, que sin extralimitarse, le permita al ente cumplir la tarea asignada por imperativo del legislador. (...) Dicha medida fue adoptada en los términos de los arts. 38, 39 y cctes. De la ley 17801 y arts. 166, 167, 170 y cctes. Del decreto 2080/80 (t.o. decreto 466/1999). Asimismo, quedó aclarado en dicha disposición, que lo dispuesto no suple ni cumple la función de una medida cautelar judicial, por lo que no hay impedimento para la realización de los actos regulares que se pretenden para su publicidad. Es decir, que se trata de una medida de carácter netamente administrativo que "solo asegura una celosa guarda" mientras se van produciendo diversas actuaciones registrales (conf. CNCivil, Sala D, c522.311 del 19/12/08)".</p>
<p>29/09/2014</p>	<p>CNCiv. Sala "M"- 29/09/2014 - 19316/2014</p> <p>"MARQUEZ ANTONIO Y OTROS C/KNOLL NICOLAS ADOLFO ALEJANDRO - QUIEBRA S/CONCURSO ESPECIAL POR MARQUEZ ANTONIO Y OTROS"</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 252/14</p>	<p>Subasta. Accesoriedad de la unidad complementaria a la unidad funcional principal.</p> <p>" (...) este Tribunal considera que corresponde considerar incluidas en la subasta llevada a cabo en estas actuaciones a la unidad complementaria (...) en la medida que el recurrente abone su precio (...) están forzosamente unidas a las unidades funcionales a las que acceden (...) la unidad complementaria es accesoria de la principal y corre la suerte de esta última en los términos del art. 2328 del Código Civil (...) la enajenación de la unidad funcional -hecho jurídico consumado, aunque falta la inscripción registral definitiva-, no puede escindirse de la transferencia al adquirente de aquella de las unidades complementarias que, en todo o en parte ideal, acceden a la principal (...)."</p>
<p>01/10/2014</p>	<p>CNCiv. Sala D - 01/10/14 Expte Nº 55824/2014.</p> <p>"JUZGADO NACIONAL EN LO CRIMINAL DE INSTRUCCIÓN Nº 42-SECRET. 106 Y OTRO C/AL SEÑOR DIRECTOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE (JORGE HORACIO BIANCHI) S/RECURSO DIRECTO A CÁMARA"</p> <p>Expediente de Secretaría Nº 39/12 (OAFRI)</p>	<p>Pedido de levantamiento de resguardo denegado. Titularidad de dominio denunciada como apócrifa.</p> <p>"(...)no existe controversia en punto a que la causa penal referida aún no se encuentra concluida y sin perjuicio de resultar exacto que las diligencias que motivaran la elevación de estos autos no han sido tomadas por el Juzgado la decisión lo ha sido en el marco de las atribuciones propias del Registro de la Propiedad Inmueble, lo cual...deviene razonable... Es que, como se expresará en un precedente de este Tribunal, "se trata de una medida de carácter netamente administrativo y que, conforme a lo expuesto a fs. 95... sólo asegura una celosa guarda, a la vez que se van produciendo actuaciones tales como peticiones, asientos, etc. ... Es decir, tal como pregona el artículo 39 de la ley Nacional Registral Inmobiliaria, es función del Director del Registro tomar todas las precauciones necesarias a fin de impedir el dolo o las falsedades que pudieren cometerse".</p>

10/12/2014	<p>CNCiv. Sala "G"- 10/12/2014 - 76385/2014 "RUSSO FATIMA M. C/REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXP. 89/14 S/RECURSO DIRECTO A CAMARA"</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 89/14</p>	<p>Desafectación de Bien de Familia. Requisito de habitación. Necesidad de trámite judicial con debate y conocimiento para corroborar habitación del inmueble.</p> <p>"(...) el bien no se encuentra habitado por ninguna de las titulares (hermanas entre sí y ambas beneficiarias (...)) no obstante el deceso del constituyente y su cónyuge queda claro que las dos hijas son las beneficiarias del régimen (...) la escribana interviniente en compraventa de parte indivisa solicitó al Registro la aplicación del art. 49 inc. d) por no concurrir el requisito de habitar el inmueble por parte de una de las titulares (...) esa circunstancia fue desconocida por una de las titulares quien continúa en la ocupación del bien y se opuso a la desafectación (...) ante la falta de prueba que demuestre el incumplimiento del requisito de habitación no corresponde la desafectación de oficio del art. 49 inc. d) de la ley 14.394 (...) la interesada deberá ocurrir por la vía y forma correspondientes y mediante el pertinente trámite judicial que permita un mayor debate y conocimiento, con posibilidad de producir para las partes interesadas toda la prueba (...)"</p>
10/04/2015	<p>CNCiv. Sala "F"- 10/04/2015 - 82480/2014 "MORALES MANUEL ALBERTO Y OTRO C/REGISTRO PROPIEDAD INMUEBLE 303/14 DEL 24/7/14 S/RECURSO DIRECTO A CAMARA"</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 303/14</p>	<p>Afectación a Bien de Familia. Convivientes con descendencia en común.</p> <p>"(...) excluir a la familia de hecho del beneficio del régimen de familia importa una discriminación infundada (...) la circunstancia de que los peticionantes no hayan contraído matrimonio, no puede tener como consecuencia que el núcleo familiar se encuentre desprotegido (...) No se trata de asimilar la figura de los convivientes con la de los cónyuges, sino la de proteger al núcleo familiar (...)"</p>
10/04/2015	<p>CNCiv. Sala "L"- 10/04/2015 - 2044/2015 "FRISARDI ADRIANA GABRIELA C/REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE 388/14 DEL 8/9/14 S/RECURSO DIRECTO A CAMARA"</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 388/14</p>	<p>Afectación a Bien de Familia. Convivientes con descendencia en común.</p> <p>"(...) en la causa "Ceber", la Sala M, citando a Loyarte, dijo que la existencia del núcleo familiar sin correlación con las instituciones legales de matrimonio y parentesco es indiscutible como realidad fáctica (...) Ya adquirida por el Registro de la Propiedad Inmueble la doctrina que emerge del fallo citado frente a quienes conviven en aparente matrimonio, cuanto más cabe aplicarla en el presente caso cuando existe una beneficiaria, hija común de ambos, mayor de edad, que refuerza la idea de la existencia de la familia (...) si existen descendientes extramatrimoniales el progenitor puede constituir bien de familia en su beneficio, sin que la presencia de una relación concubinar sea óbice (...)"</p>
30/09/2015	<p>CNCiv. Sala "D"- 30/09/2015 - 92269/2014 "ARROYO RODOLFO C/REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE 258/14 S/RECURSO DIRECTO A CAMARA"</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 258/14</p>	<p>Denegatoria de inscripción de cesión de derechos hereditarios instrumentada mediante escritura.</p> <p>"(...) se solicitó al Registro la inscripción de escritura de cesión de derechos hereditarios (...) el art. 99 del Decreto 2080/80 establece que si se hubiere efectuado cesión de acciones y derechos hereditarios ella deberá ser inscripta conjuntamente con la declaratoria de herederos o testamento, y que una vez registrada la declaratoria o el testamento no se tomará razón de la cesión, salvo que se dispusiere judicialmente (...)"</p>

		<p>se pretende una inscripción de imposible cumplimiento, ya que el único registro de cesión de derechos hereditarios existente es el creado por el art. 137 inc. b) del Decreto 2080/80, y esa registración ya se ha efectuado; que practicar la inscripción como transmisión de cuota parte del condominio sería transgredir los arts. 2 y 3 inc. c) de la ley 17.801, que requieren que el documento a inscribir "haga fe por sí mismo o con otros complementarios respecto al contenido objeto de la registración" y que sirva de título inmediato al derecho real (...) en la escritura que se intenta escribir no existe ninguna referencia a ningún bien, pues se trata de una cesión absolutamente genérica de los derechos hereditarios, con lo cual como establecen los arts. 2304 y 2305 del CCCN, sólo se garantiza la condición de heredero, y es por ello la única evicción que se debe (...)"</p>
12/11/2015	<p>CNCiv. Sala "D"- 12/11/2015 - 66827/2014</p> <p>"TOSONI DANIEL JORGE C/REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE 409/13 Y OTRO S/RECURSO DIRECTO A CAMARA"</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 409/13</p>	<p>Quiebra. Prioridad registral de medidas cautelares. Se declara abstracta la cuestión.</p> <p>"(...) pedido de recalificación de embargo a raíz de un error registral cometido por el Registro (...) la medida aludida habría perdido prioridad respecto de otro embargo (...) sin perjuicio de lo que concierne al fondo del asunto y del acierto o no del pronunciamiento en sede administrativa, en virtud de la quiebra decretada la cuestión a resolver en el marco de estos obrados ha perdido virtualidad (...) como consecuencia del decreto de falencia todas las medidas cautelares dispuestas contra el fallido devienen sobreabundantes, toda vez que deviene operativa la inhibición dispuesta en la sentencia que la declara, todos los bienes están sujetos a desapoderamiento e incautación y sometidos a la liquidación en el proceso universal y a la regla de la igualdad de los acreedores en su distribución, de conformidad al art. 125 LCQ (...) este Tribunal entiende que, en virtud de la quiebra decretada la cuestión que motivara la remisión de estas actuaciones se ha tornado abstracta (...)"</p>
12/06/2017	<p>CNCiv. Sala "E"- 12/06/2017 - 28.148/2017</p> <p>"FERRETTI HERNAN MARIO C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXPTE. 40/2017 S/ RECURSO DIRECTO A CAMARA".</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 40/17</p>	<p>La única forma de poner fin al estado de indivisión hereditaria es la partición descartando cualquier otra forma de extinción, razón por la cual la declaratoria de herederos inscripta en el registro no pone fin al estado de indivisión y no la transforma en condominio.</p> <p>"... En el sentido indicado la disposición técnico registral Nº 7/2016 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal que entró en vigencia a partir del 1° de octubre de 2016 en su artículo 1° dispone: "Cuando se presenten a registración documentos que contengan declaratorias de herederos o testamentos sin que exista partición, sólo se tomará razón, con relación a los sucesores -y en su caso cónyuge supérstite-, de sus datos personales, sin consignarse proporción alguna"... CALATAYUD, DUPUIS, RACIMO.</p>
22/08/2017	<p>CNCiv. Sala "B"- 22/08/2017 - 54837/2017</p> <p>"DI YORIO, ESTELA MARIS GUADALUPE C/ REG. PROP. INMUEBLE SEC N114/2017J S/ RECURSO DIRECTO A CAMARA".</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 114/17</p>	<p>En este caso no es materia de discusión la reserva de prioridad que mantiene el acto ingresado, sino que la inscripción ha sido impedida por una orden judicial que paraliza dicho trámite.</p> <p>"... En el caso, como certeramente lo ha indicado el Registro de la Propiedad Inmueble en sus resoluciones, no está en discusión la reserva de prioridad que mantiene en el acto ingresado bajo el número 92.287,</p>

		<p>sino que la inscripción ha sido impedida por una orden judicial que paraliza dicho trámite, lo que constituye una situación absolutamente diversa al examen de la prioridad de una medida cautelar que hubiera ingresado de modo concomitante con el acto que nos ocupa.”... En el contexto señalado, este Tribunal considera que, ... acceder a la solicitud importaría hacer incurrir a los agentes en el delito de desobediencia; también erigir a esta Sala en una instancia revisora de una orden jurisdiccional, cuando no sólo se desconocen sus antecedentes y se violaría el principio de juez natural de la causa, sino que el marco de un recurso administrativo por su propia esencia lo impide”. Se desestima el recurso. PARRILLI, MIZRAHI, RAMOS FEIJOO</p>
14/06/2018	<p>CNCiv. Sala “E”- 14/06/2018 – Expte. N° 34.576/2018 “MARTIN MARIA MONICA C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE 82/2018 S/ RECURSO DIRECTO A CAMARA”.</p> <p>EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 82/2018</p>	<p>Las causales de desafectación del bien de familia / protección de la vivienda deben interpretarse en un sentido riguroso.</p> <p>“... si quien pretende desafectar el bien del citado régimen no tiene la mayoría prevista por el art. 225, inc. c), del CCyCN sin la conformidad de la restante condómina -que no fue requerida-, toda otra consideración que se realice en punto a la existencia y veracidad de las circunstancias alegadas por la peticionante – inexistencia de beneficiarios habitando el inmueble-, que no se encuentra fehacientemente demostrada con las constancias agregadas en estos actuados, deberá canalizarse por la vía jurisdiccional adecuada para debatir dicha cuestión y con la participación de todos los interesados...”. JUAN CARLOS DUPUIS – FERNANDO MARTIN RACIMO.</p>