

EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 29/2008

CNACiv, SALA “K”, 27/12/2010 -R. 524005 Expte. Nº 1969/2009

Autos “BUNGE, Wenceslao c/ Registro de la Propiedad Inmueble 29/08”

AUTOS, VISTOS Y CONSIDERANDO

Vienen estos autos a conocimiento del Tribunal con motivo del recurso de apelación interpuesto conforme art. 50 de la ley 14.394 por el Sr. Wenceslao Bunge contra la resolución del Registro de la Propiedad Inmueble que obra a fs. 193/195, habiéndose oído a la Sra. Defensora de Menores de Cámara a fs. 234 y al Sr. Fiscal de Cámara a fs. 239.

Se agravia el recurrente por cuanto la resolución en crisis da curso a la toma de razón de la escritura n° 662, complementaria de la n° 8521 y rechazada la oposición del apelante a la desafectación como bien de familia del inmueble identificado como FR 20-2171/7 sito en la Avda. Callao n° 1681/85, unidad 7 de esta Ciudad. Sostiene que la resolución es arbitraria, y que ha sido dictada excediendo la competencia del Registro. Expone que el hecho de haber prestado su conformidad para concurrir a firmar la escritura traslativa de dominio en el acuerdo de mediación de fecha 12 de julio de 2007, homologado con fecha 21 de abril de 2008, en los autos caratulados: “Berg, María c/ Bunge s/ Ejecución de acuerdo” en trámite por ante el juzgado n° 26 de fuero no supone que el bien de familia, pueda ser automáticamente levantado. En tal sentido expresa que el consentimiento prestado en los términos del art 1277 del Código Civil no se puede hacer extensivo para levantar el bien de familia. Sostiene que se encuentran en juego los intereses del menor por lo que en su caso debe tramitarse judicialmente la desafectación. Cuestiona también la inobservancia formal del acto por no haber intervenido un asesor de menores.

Analizadas las constancias que emergen del expediente cabe adelantar la improcedencia de los reparos expresados.

En primer lugar, pues la competencia registral como organismo de aplicación legalmente establecido para entender respecto de la institución de bien de familia surge del ensamble teleológico de los arts. 35, 42, 47, 49, y concords. de la ley 14.394 y arts. 149 a 155 y concords. del Dto. 2080/80 t.o. por dto. 466/99, no advirtiéndose en el caso, que al dictar la resolución en crisis el registrador se hubiese excedido en las facultades propias conferidas por dicha normativa, máxime cuando su obrar se compadece, en lo pertinente, con lo actuado en sede judicial (cfr. expte. “Berg, María Eudivigis Marina Isabel y Bunge, Wenceslao Hernán Marcos s/ Divorcio art. 215 del Código Civil” y

“Berg, María Eudifivis Marina Isabel c/ Bunge, Wenceslao Hernán Marcos s/ Ejecución de acuerdo - Ley 24.573” en trámite por ante el juzgado del fuero n° 26 y que para este acto en fotocopia certificada se tienen a la vista).

De manera que los agravios en tal sentido no habrán de prosperar.

Desde otra óptica, la ley 14.394 establece en los arts. 34 y sgtes. un régimen especial por medio del cual tiende a proteger al ente familiar, tutelando su bienestar económico y su supervivencia. A tal fin introduce restricciones, proporcionando a aquel un hogar inembargable e inalienable que lo preserve de la miseria, le garantice un abrigo y le permita atender a sus necesidades (cfr. en tal sentido Cockbun “El Homestead” J.A. 63-30; Cifuentes Santos, “El bien de familia. Fundamentos y naturaleza jurídica”, LL t° 108, pág. 1050).

Empero se ha sostenido en situaciones que, en lo concerniente, guardan similitud con la descrita en autos, que cuando se promete la venta de un inmueble afectado como bien de familia, tal convención autoriza a considerar que se está en presencia de un supuesto de desafectación voluntaria, de acuerdo con lo dispuesto por el art. 49 inc. d) de la citada ley que hace que esos intereses que se pretendía tutelar desaparezcan (cfr. en tal sentido CNCiv. Sala A julio 27-976, LL 1977-A; id. Sala C in re: 212.655 del 10/11/76; id, ID, in re: 32.920 del 21/10/87).

Frente a ello la exteriorización de la voluntad del agraviado, sin estar afectada por vicio alguno, prestado su conformidad para firmar la escritura traslativa de dominio correspondiente al inmueble de marras, importó implícitamente consentir la de todo otro acto que instrumentalmente viabilizará aquélla, máxime cuando la transferencia del bien no podía hacerse idóneamente, es decir con eficacia jurídica, sin levantar previamente el régimen tuitivo que lo afectaba (cfr. acuerdo de mediación de fecha 12 de julio de 2007, homologado con fecha 21 de abril de 2008, en autos caratulados: “Berg, María c/ Bunge s/ Ejecución de acuerdo ”).

De manera que su expresión de voluntad se ha manifestado mediante un signo inequívoco con referencia al objeto que se tratara en aquella oportunidad (cfr. Art. 917 del Cód. Civil), corporizándose su expresión tácita para levantar el bien de familia (cfr. art. 918 del Cód. cit.), al prestar su conformidad para escriturar el inmueble a favor de un tercero.

Si a ello se suma que el inmueble en cuestión era un “bien propio” de su ex cónyuge que no constituía al momento de la venta la sede del hogar conyugal; que se hizo tradición de éste al adquirente; y que - consecuentemente- no constituye actualmente la residencia del menor, los reparos que vierte el recurrente tendientes a sustentar su postura fáctico jurídica pierden seriedad.

A mayor abundamiento, se toma en consideración que al residir el menor con su madre en otro departamento, no se advierte tampoco interés jurídico que pudiere conculcarse ni causa alguna que pudiere impedir la desafectación.

Por otro lado, el Ministerio Pupilar ha convalidado lo actuado haciendo perder basamento al planteo que realiza el agraviado sobre el particular.

Además, si bien el art. 59 del Código Civil prevé la sanción de nulidad de todo acto y todo juicio que tuviere lugar sin la participación del Ministerio Público Pupilar, la sanción no es automática, sino que reclama la existencia de un perjuicio concreto el que, a tenor de lo expuesto, tampoco se advierte (cfr. en tal sentido, Sumario N° 15064 de la Base de Datos de la Secretaría de Jurisprudencia de la Cámara Civil - Boletín N° 28/2002- CNCiv. Sala C rec. n° 346443 de fecha 13-08-02), máxime cuando el menor no es "técnicamente" parte en el acto para desafectar el bien.

En tal contexto, vinculándose el instituto en análisis con la protección del interés familiar, y habiendo desaparecido éste porque el inmueble no es habitado por ninguno de los beneficiarios, no se justifica la perdurabilidad del régimen. De otro modo, se desnaturalizaría el fin que lo inspira, al mantenerlo indefinidamente bajo su amparo sin que existan las razones que le sirvieron de sustento. (cfr. CNCiv. Sala I en autos:" T. de v., E. c/ V., O. s/ Divorcio" rec. n° 067164 del 29/11/98).

Ello así, no siendo la resolución en crisis el resultado de una decisión arbitraria, sino el ejercicio de un acto administrativo debidamente practicado y adecuadamente resuelto, los agravios expresados no habrán de tener favorable acogida.

Por lo expuesto, disposiciones legales citadas, oído que fue el Sr. Fiscal de Cámara y lo dictaminado por la Sra. Defensora de Menores de Cámara cuyos dichos comparte el Tribunal y hace propios en honor a la brevedad, se **RESUELVE:** Confirmar el acto administrativo en crisis en cuanto ha sido motivo de agravios. Con costas por su orden, atento las particularidades del caso (cfr. art. 68 del CPCC). Regístrese. Previa notificaciones a la Sra. Defensora de Menores de Cámara y al Sr. Fiscal de Cámara las que se llevarán a cabo en las Oficinas de sus Públicos Despachos, devuélvase las actuaciones a primera instancia en donde se llevarán adelante las restantes notificaciones de ley.

Se deja constancia que no firma la presente la Dra. Díaz por hallarse en uso de licencia (art. 109 del R.J.N.).

Firmado: OSCAR J. AMEAL - LIDIA B. HERNANDEZ.-