

EXP 229/2011



148

AOP Expte. N° 113228/10 - Registro de la Propiedad Inmueble Sala "M": 570855  
PP"Kuzis, Alfredo c/Regi.de la Prop.Inmueble.Resol.239/10 s/Reg.de la Prop.Inm.-Rec.Adm."

*Poder Judicial de la Nación*

///nos Aires, febrero

14

de 2011.

**VISTOS Y CONSIDERANDO:**

Vienen estos autos para entender en el recurso que a fs. 103 interpuso el Sr. Alfredo Fernando Kuzis, contra la resolución dictada a fs. 94/96 por el Registro de la Propiedad Inmueble, por la cual dicho organismo no hizo lugar a su pedido de que se efectuara un asiento cancelatorio del que consigna una solicitud de certificación de dominio sobre el inmueble sito en la calle Paraguay 2518/22 de esta ciudad, matrícula FR 19-6429, del que es cotitular junto con la Sra. Marta Estela Natinzon. El asiento cuya cancelación persigue el actor data del 23 de abril de 2010, y fue realizado a tenor de la solicitud de certificación efectuada por el Escribano Agustín Oscar Braschi (R. N. N° 506 de la Capital Federal).

Se queja el recurrente por considerar que la denegatoria decidida le ocasionaría gravamen en caso de la aparición de un potencial comprador de su inmueble, puesto que ante la incertidumbre que el asiento podría generar se provocaría la desvalorización de aquél, derivando esto en perjuicio de su derecho de propiedad. Asimismo, entiende que lo actuado por el organismo no se encuentra contemplado por lo previsto en el artículo 5to., inciso 2do. de la ley 25.326, por lo cual inicialmente no debió acceder al pedido de informe del Escribano Braschi.

I.- A efectos de desarrollar los argumentos de manera ordenada para el arribo a la decisión que adopta el Tribunal, se tratará en primer término la cuestión relativa a la naturaleza que el Registro de la Propiedad Inmueble ostenta, conforme la ley que regula su actividad (ley 17.801) y el modo en que ésta se encuentra contemplada por la ley de Protección de Datos Personales (ley 25.326).

En dicho campo corresponde señalar que, de manera explícita, 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 modo que el acceso a esa información. Esto último, para todas aquellas personas que tuvieren un 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, y no es resorte del organismo la determinación respecto de la legitimidad del interés de quien lo pide. De ahí lo resuelto por el Registro ante las manifestaciones vertidas por el Sr. Kuzis respecto de la petición formulada por el Escribano Braschi, en tanto aquéllas debían efectuarse por la vía correspondiente, no perteneciendo al ámbito de atribuciones y facultades que la ley 17.801 le acuerda al órgano registral.

En cuanto al argumento intentado por el recurrente, consistente en sostener que como fuente de datos el Registro de la Propiedad no es de “acceso público irrestricto” (conforme la exención de consentimiento fijada por la ley 25.326), lo cierto es que cualquier ciudadano puede acceder a los datos que dicho organismo concentra. 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 se encuentre vedado.

**II.-** El artículo 24 de la ley 17.801 establece la validez temporal de las certificaciones expedidas, fijando los plazos en “quince, veinticinco o treinta días según se trate, respectivamente, de documentos autorizados por escribanos o funcionarios públicos con domicilio legal en la ciudad asiento del Registro, en el interior de la provincia o territorio, o fuera del ámbito de la provincia, territorio o Capital Federal”. En autos, se advierte que el informe cuya cancelación intenta el apelante es de fecha 23/4/10 (conforme surge de la copia acompañada, a fs. 13 vta.).

Toda vez que, en sí, el efecto de un asiento



149

AOP Expte. N° 113228/10 - Registro de la Propiedad Inmueble Sala "M": 570855  
PP"Kuzis, Alfredo c/Regi.de la Prop.Inmueble.Resol.239/10 s/Reg.de la Prop.Inm.-Rec.Adm."

*Poder Judicial de la Nación*

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. No es óbice a entenderlo de este modo la posibilidad que manifiesta el peticionante de que se hayan efectuado (dentro de ese plazo) operaciones sobre el inmueble que pudieren en el futuro hacerse efectivas, ya que, de ser así, deberían constar también en el registro y esto no ocurre.

Por estas consideraciones, el Tribunal **RESUELVE:**  
Confirmar la resolución de fs. 94/96. con costas (arts. 68 y 69 CPCCN).

Regístrese y devuélvase.-



MABEL DE LOS SANTOS



ELISA M. DIAZ DE VIVAR



FERNANDO POSSE SAGUIER

Libro de sentencias interlocutorias

Reg n° 67.



María Laura Viani

SE DEVUELVEN LOS AUTOS  
AL JUZGADO DE ORIGEN. CONSTE.

CARLOS A. SANTOS RUBIO  
PROSECRETARIO

En Buenos Aires, a los                      días de febrero de

2011, remitiendo las presentes actuaciones al Registro de la  
Propiedad de Inmueble, en un tomo y 149 f. Conste-

MARCOS GALMARINI  
PROSECRETARIO LETRADO