

Poder Judicial de la Nación



81.293/2013 R. 629.473 URRESTI, Esteban Enrique Angel c/
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE 197/13

///nos Aires, Octubre *ocho* de 2013.M.C.K.

Y VISTOS Y CONSIDERANDO:

I) El escribano Esteban E. A. Urresti solicita se rectifique el asiento correspondiente a la adquisición del dominio por parte de los cónyuges Carlos Alberto Mariano Castillo y Analía Juana Defrancesco respecto del inmueble designado como unidad funcional número uno, planta baja, primero y segundo piso y azotea del edificio sito en la calle Pujol 1003, 1005, 1007 y 1009 haciéndose constar la afectación como bien de familia instrumentada mediante la escritura n°231 como vigente desde la fecha de inscripción de la compraventa, a saber 28 de marzo de 2008 por haberse omitido inscribirla en dicha oportunidad.

A fs. 24 el Sr. Director General del Registro de la propiedad Inmueble de la Capital Federal resuelve denegar lo peticionado por entender que no existió discordancia entre lo registrado y el documento inscripto cuya rectificación se solicita toda vez que en oportunidad de solicitarse la inscripción de la compraventa no se habría rogado en la solicitud la afectación al régimen del bien de familia. Agrega que conforme el art. 35 de la ley 14.394 la constitución del bien de familia produce efecto a partir de su inscripción en el Registro Inmobiliario correspondiente.

Contra dicho decisorio se alza el actor a fs. 27 en los términos de la ley 22.231.

II) El régimen de Bien de Familia tiene por finalidad proteger patrimonialmente al núcleo familiar y resguardar a la propiedad de una posible ejecución por deudas del titular posteriores a su constitución. Poné a la propiedad a salvo de una posible ejecución por

USO OFICIAL

remate toda vez que el inmueble afectado al régimen del "bien de familia" no será susceptible de ejecución o embargo por deudas posteriores a su inscripción como tal, ni aún en el caso de concurso o quiebra, con excepción de las obligaciones provenientes de impuestos o tasas que graven directamente el inmueble, gravámenes constituidos en razones de causa grave o manifiesta utilidad para la familia, o créditos por construcción o mejoras introducidas en la finca (art. 38 de la ley 14.394).

Dispone el art. 35 de la citada ley que la constitución del "bien de familia" produce efecto a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente.

III) Y gira sobre el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal todo el sistema de la publicidad jurídica inmobiliaria de la Ciudad de Buenos Aires, y su función es la de posibilitar a quienes tengan interés legítimo, el conocimiento de la situación jurídica registral de los bienes inmuebles y su disponibilidad jurídica.

Ahora bien, dicho registro no procede de oficio, sino a solicitud o instancia de parte interesada; es decir que su intervención debe serle "ROGADA". Y esta rogación se instrumenta a través de la solicitud o "MINUTA" de inscripción; en ella luce la petición y el alcance de la misma.

Así, toda presentación de documentos debe ir acompañada de la solicitud de registración, la cual conforme al Art. 7 de la Ley 17.801 será redactada en la forma y de acuerdo a los requisitos que determine la reglamentación local. El art. 7 del Decreto 2080/80 determina que toda presentación se hará con una solicitud que llevará firma y sello o aclaración del nombre del peticionante. Además de toda presentación se dará un recibo en el que conste la fecha y número de orden -art. 6 Decreto 2080/80 última parte-.

Poder Judicial de la Nación

- 2 - URRESTI C/ REGISTRO PROP. INMUEBLE

IV) En la especie, y según reconoce el propio actor a fs. 4 vta. no fue incorporada la petición respectiva al bien de familia en la minuta en la que se solicitara la inscripción de la adquisición del inmueble y ello es lo que resulta de las constancias anejadas a fs. 12.

Repárese, que de las instrucciones de la propia minuta de fs. 12 resulta que en el apartado 6 de la izquierda se indica que en caso de de beneficiarios de bien de familia, debían consignarse en el rubro 17, cosa que no aparece cumplida en la misma.

En consecuencia, y más allá de que en la escritura hipotecaria cuya copia luce a fs. 8/11 se volcara la intención de afectar como bien de familia al inmueble adquirido y se mencionaran a los beneficiarios, lo cierto es que tal inscripción no fue oportunamente solicitada al Registro de la Propiedad Inmueble, razón por la cual, no se advierte inexactitud registral alguna en los términos de los arts. 34 y 35 de la ley 17.801 en el asiento cuya rectificación ahora se pretende. En efecto, no existe error material alguno en los datos consignados en la anotación registral ni tampoco se aprecia un cambio real que no ha ocurrido.

Por otro lado, tampoco puede soslayarse que el propio interesado antes de la rectificación objeto de la presente efectuó una nueva presentación de fecha 18-03-2013 con el objeto de inscribir el inmueble antes referido como bien de familia (ver minuta en copia a fs. 18/19), lo que lleva a concluir que él conocía que debió efectuar esa petición en su oportunidad; por lo que no puede ahora pretender otorgar a la nueva registración efectos retroactivos a la fecha de la inscripción de la compraventa, en contra de lo que dispone el art. 36 de la ley 14.394, cuando no se había petitionado la inscripción del bien de familia en aquella oportunidad.

USO OFICIAL

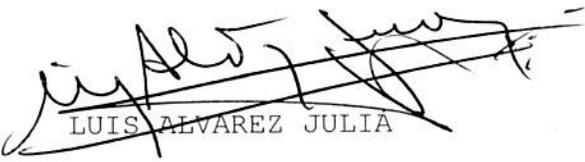
También merece señalarse que según la disposición técnico registral n° 25/76, Bien de familia, texto ordenado de normas registrales, la rogación del Acta instrumentada por escritura pública deberá formularse en minuta de inscripción (formulario "uso oficial sin cargo") y contener en el rubro 1 la leyenda: "Constitución de "bien de Familia" ley 14.394, y demás requisitos, ello además de los requisitos que allí se mencionan en orden a los restantes rubros que se detallan..

Finalmente cabe agregar que la jurisprudencia de la CSJN citada por el interesado no resulta de aplicación al caso, toda vez que se trata de un supuesto distinto en tanto se desprende de aquel fallo que el interesado hizo la presentación pertinente ante el Registro, a partir de la cual, la actuación del registrador se tornaba obligatoria.

V) Por todo ello, SE RESUELVE: Confirmar en todo cuanto ha sido materia de agravio la resolución del Director General de la Propiedad Inmueble obrante a fs. 24. Regístrese, notifíquese, publíquese y oportunamente devuélvase.


BEATRIZ LIDIA CORTELEZZI


OMAR LUIS DÍAZ SOLIMINE


LUIS ALVAREZ JULIA

22/10. Se confirió el dict. -


CLAUDIA M. THALER
PROSECRETARÍA ADMINISTRATIVA
CAMARA CIVIL - SALA "C"

1
23/10