



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

59902/2019. MIGUENS, ALBERTO MARIA c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXPTE 109/19 s/RECURSO DIRECTO A CAMARA

Buenos Aires, de septiembre de 2019.- HC

Y VISTOS: Y CONSIDERANDO:

I.- El escribano Alberto María Miguens ingresó mediante la presentación n° 31837 del 22/01/2019 la solicitud de inscripción indicada como "Compraventa", minuta que refiere a la escritura n° 170 de fecha 21/12/2018 pasada al folio 605 del registro notarial 1884, en la que se adjuntó un único instrumento notarial que contiene primera copia de dos escrituras, la ya citada n° 170 y otra n° 172, de fecha 27/12/2018 pasada al folio 613 del aludido registro, correspondiente al recibo de pago de precio del acto de venta indicado, con relación al inmueble sito en Avda. Pueyrredon 1114 y 1122 entre las calles Paraguay y Gral L. N. Mansilla, matrícula 19-6466/24.

Dicho documento fue observado por el registrador, en los términos del art. 9 inc. b) de la ley n° 17.801, a fin de que se adjunte la escritura n°172 complementaria de la n°170 y solicite la adecuación a la inscripción, conforme corresponda, en mérito a lo establecido en los arts. 105 y 107 de la Ley 404 de la Ciudad y art. 308 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Así es que el escribano Miguens interpuso Recurso de Recalificación a fs. 10/12,



que fue resuelto a fs. 15/17, donde se mantuvo la observación referida precedentemente.

Con relación a esa resolución el mencionado escribano interpuso recurso de apelación de fs. 20/24, que fue resuelto por la Directora General del Registro de la Propiedad Inmueble de fs. 36/39, donde se decidió no hacer lugar al mismo, disponiéndose mantener la observación formulada por el Registro.

Contra dicho decisorio se alza el actor a fs. 41/44.

II.- 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

Miguens. -2-





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

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-.

Por otra parte, se ha sostenido que "el derecho real inmobiliario nace y se constituye extra registralmente. Al efecto, llegado al registro un título para su registración se procederá de acuerdo a lo prescripto por el art. 8 de la ley 17.801, debiendo examinarse la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos, ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los asientos respectivos. La función del registrador, si bien no debe exceder los límites que la ley establece, ni invadir esferas reservadas a otros poderes del estado, no es meramente pasiva. Debe analizar el acto jurídico, vinculándolo con las constancias registrales que se encuentren relacionadas con él para determinar si del cotejo surge alguna falla. Es una función obligatoria, de la cual no puede eximirse so pretexto de oscuridad o silencio de la ley" (conf. CNCiv. Sala J en autos "Juzgado Criminal y Correccional Federal N° 2 Secretaria N c/ Registro de la Propiedad Inmueble 236/08 s/ recurso Registro Propiedad Inmueble. 07/07/11)

III.- En el caso concreto, la propia Directora del Registro en oportunidad de abocarse al tratamiento del recurso interpuesto por el



escribano Miguens expresamente señala que “la norma que regula los requisitos de expedición de testimonios o copias o actos protocolares, efectivamente no prohíbe que en un único instrumento se inserte más de un acto” (conf. 37 vta.).

En virtud de ello, expresa que “no comparte el criterio sostenido por el registrador en cuanto que una situación como la ejemplificada viole la normativa vigente en la materia” (conf. fs. 37 vta.).

No obstante, señala que el instrumento traído a registración adolece de un defecto formal intrínseco que impide su registración, que se vincula a la cláusula del concuerda de dicho instrumento.

Así, refiere que el testimonio o primera copia labrada en cuatro sellos de actuación notarial numerados correlativamente del n°023579580 al n° 023579583, inclusive, contiene dos cláusulas “Concuerda”, la obrante en el reverso del folio n° 023579582, expedida para el comprador, y la que obra al final del folio n°023579583, expedida para el interesado; y que dicha circunstancia sí contradice lo dispuesto expresamente por el art. 107 de la ley 404, ya que el “Concuerda” debe ser una única cláusula

Miguens. -3-

puesta al final del instrumento que debe identificar el documento protocolado, con mención





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

del folio, notario autorizante, carácter en que actúa, número de registro y demás requisitos indicados en la citada norma (conf. fs. 38).

El art 107 de la ley 404 prevé que: "las copias llevarán al final cláusula que identifique el documento protocolado, con mención del folio, notario autorizante, carácter en que actúa y número de registro, y que asevere la fidelidad de la reproducción con respecto al original, indique si se trata de primera copia o de ulterior grado- y en este caso, cuál-, para quién se expide y el lugar y fecha de su expedición.

Es decir, debe reunir como requisito formal, una nota en la cual el funcionario que la expide da cuenta de que coincide con su original y que reviste el carácter de copia, lo que en la práctica se suele denominar "concuerta";... (conf. Ricardo Luis Lorenzetti, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, T° II, pag. 205, Ed. Rubinzal-Culzoni).

En el caso, es dable señalar que, sin perjuicio que el "Concuerta" no se encuentra ubicado donde la ley manda (conf. art. 107 ley 404 citado), si al final de cada copia o testimonio se puede encontrar la identificación de cada instrumento protocolar, como ocurre en la especie, con un criterio amplio en la materia no cabe sino concluir que el requisito exigido por la ley se encontraría cumplido.

Por otra parte, la observación efectuada por la Directora del Registro en cuanto a que en las cláusulas "Concuerta" se hace constar en un caso



que se expide para el Comprador y en el otro para el interesado, no resultaría para el Tribunal un impedimento para la registración.

En efecto, se colige sin hesitación que en el caso de la primera copia de la escritura n° 172, que se corresponde al recibo de pago del acto de venta que da cuenta la escritura n° 170, dado el alcance del acto, el interesado no puede ser otro que el propio comprador en la operación de compra venta, quien valga la redundancia deviene en interesado en obtener su recibo de pago.

Por todo ello, SE RESUELVE: revocar el decisorio de fs. 36/39, debiendo el Registro de la Propiedad Inmueble proceder a inscribir la Escritura en la forma en que fue expedida. Regístrese, notifíquese de conformidad con lo preceptuado por la Acordada 38/13 de la CSJN. Publíquese y oportunamente devuélvase.

JUAN MANUEL CONVERSET

PABLO TRÍPOLI

OMAR LUIS DÍAZ SOLIMINE

