



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

10139/2025

PATIÑO AROZ, CARLOS ALBERTO c/ REGISTRO DE LA
PROPIEDAD INMUEBLE s/RECURSO DIRECTO A CAMARA

Buenos Aires, de 2025.- FMC

AUTOS Y VISTOS:

I.- Son elevadas las actuaciones para tratar el recurso de apelación interpuesto por el escribano Carlos Alberto Patiño Aráoz contra la resolución dictada el 24 de enero de 2025 por el Sr. Director General del Registro de la Propiedad Inmueble de esta ciudad, obrante a fs. 14/16 del expediente remitido a esta alzada mediante el DEO incorporado el 25 de febrero de 2025.

El día 10 de enero de 2024, el escribano apelante ingresó a dicho registro para su inscripción una escritura pública, mediante la cual el Sr. Carlos Alberto Conti adquiriría, a título de compraventa, la unidad funcional N° 2 del inmueble sito en la calle José León Cabezón Nro. 3885, 3885A, 3887 y 3887A de esta Ciudad, constituyendo, en el mismo acto, usufructo gratuito y vitalicio sobre el mencionado inmueble a favor de su cónyuge, la Sra. Gladys Noemí González.

El 24 de mayo de 2024 (fs. 7), el registrador observó el instrumento -entre otros motivos, que fueron subsanados luego- en virtud de que *“DE ACUERDO AL ART. 1002 DEL CCYC NO*



PODRÍA CONSTITUIRSE USUFRUCTO DADO QUE NO PUEDE HABER CONTRATOS ENTRE CÓNYUGES". A raíz de ello, se inscribió provisionalmente el documento.

El escribano Patiño Araoz interpuso recurso de "reconsideración" (recalificación) el 13 de septiembre de 2024 (fs. 9), manifestando que, por tratarse de un bien de carácter propio del Sr. Conti, la constitución de usufructo a favor de su cónyuge no se encontraba alcanzada por la prohibición general de contratación entre cónyuges que surge del artículo 1002 del CCCN.

El día 25 de ese mes (fs.11 y 12), su recurso fue rechazado, ante lo cual el Escribano, sin ampliar sus fundamentos, solicitó la elevación de las actuaciones al Director del Registro de la Propiedad, recurso este que fue encuadrado en el de apelación previsto por el artículo 42 del Decreto 2080/80.

Con fecha el 24 de enero de 2025, el Sr. Director del Registro ratificó la observación efectuada por el registrador (fs. 14/16), destacando que el artículo 1002 del CCyCN, en su inciso d), expresamente establece que *"No pueden contratar en interés propio: (...) los cónyuges, bajo el régimen de comunidad, entre sí"*, sin distinguir entre bienes propios y gananciales.

Dado que no surgía de la escritura que los cónyuges Conti y González hubieran optado por el régimen patrimonial de separación de bienes, entendió que correspondía su análisis bajo las





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

normas del régimen de comunidad, a falta de convención en contrario (conf. art. 463 del CCyCN), siendo aplicable, en consecuencia, la prohibición prevista por aquella norma.

Contra la resolución denegatoria de la Dirección, el escribano Patiño Aráoz interpuso recurso de apelación ante esta Cámara, con fecha 17 de febrero de 2024 (fs. 19).

En esta oportunidad, argumenta que el Registro se excede en la calificación de un tema de fondo, pues no tiene facultades para interpretar una realidad extrarregistral, que fuera objeto de calificación notarial por parte del autorizante, en oportunidad del análisis y otorgamiento del acto. Explica que verificó, mediante acta de matrimonio -cuya copia adjunta-, que "Los contrayentes declaran que optaron por régimen de separación de bienes", lo que excluye la aplicación del inciso d) del artículo 1002 del Código Civil y Comercial de la Nación. Añade que no existió contratación alguna entre cónyuges, "fuera del hecho de constituirse un derecho real de usufructo a favor del cónyuge NO titular sobre un bien NO GANANCIAL que adquiere el comprador".

II.- Preliminarmente, cabe señalar que el Registro de la Propiedad Inmueble actúa con sujeción al principio de rogación (conf. art. 6 de la ley 17.801), por lo que debe proceder en función del requerimiento formulado por parte interesada -en este caso, el escribano interviniente en el acto- y atenerse a lo que surja de los



documentos presentados por esta para su registración, sin tener en cuenta el conocimiento oficioso que pueda tener respecto de la realidad extrarregistral.

Por ello, los documentos a inscribir deben bastarse a sí mismos y contener en forma suficiente todos los elementos configurativos de la situación jurídica que recogen, por sí solos o con otros complementarios, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 3, inc. c), de la ley 17.801 (conf. Andorno, Luis - Marcolín de Andorno, Marta; *Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17.801 Comentada. Anotada*; Ed. Hammurabi, 1999; pág. 87).

La clasificación practicada por el registrador que aquí se cuestiona se atuvo a lo expresado por el escribano en el documento presentado para su inscripción, en el cual no solo no dejó asentado que los cónyuges habrían contraído matrimonio bajo el régimen de separación de bienes -circunstancia que alega por primera vez al interponer el recurso de apelación ante esta Cámara-, sino que, además, dejó constancia de que el Sr. Conti manifestaba adquirir el inmueble cuyo usufructo transmitía a su esposa con fondos de carácter propio.

Nótese que, bajo el régimen de separación de bienes, no existe tal clasificación, pues cada cónyuge es dueño de los bienes que adquiere, sin importar el origen de los fondos.

En este último argumento insistió el escribano al interponer el recurso de clasificación ante el Registro, pese a que, tal como señaló el Director al resolver, el artículo 1002 del CCCN





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

establece la inhabilidad genérica de los cónyuges para contratar entre sí cuando se encuentran bajo el régimen de comunidad, sea propio o ganancial el bien objeto de la contratación.

Cabe aclarar, en este punto, que la transmisión del usufructo sobre un bien que realiza su propietario en favor de otra persona por acto entre vivos constituye un contrato, que el Código Civil y Comercial contempla expresamente en los artículos 2812, 2813 y 2814, razón por la cual queda comprendido en la aludida prohibición.

En suma, dado que la circunstancia invocada ante esta alzada de que los cónyuges habrían convenido sujetarse al régimen de separación de bienes no fue consignada en los documentos presentados ante el Registro, la observación formulada por este organismo se ajustó a las constancias plasmadas en ellos, a lo previsto por el art. 463 del Código Civil y Comercial -que establece supletoriamente el régimen patrimonial de comunidad de bienes, a falta de convención en contrario- y a la inhabilidad para contratar dispuesta para tal supuesto por el artículo 1002, inc. d), del mismo ordenamiento.

Por todo lo expuesto, el Tribunal **RESUELVE:**
Confirmar la resolución de fojas 14/16 dictada por el señor Director del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal. Regístrese, notifíquese y, oportunamente, devuélvase vía DEOX al citado registro. Hágase saber que la presente resolución será remitida al Centro de Información Judicial a los fines de su publicación en los



términos de la ley 26.856, su decreto reglamentario 894/13 y las acordadas de la CSJN 15/13 y 24/13. Se deja constancia de que la Vocalía N° 11 se encuentra vacante.

GABRIEL GERARDO ROLLERI

MAXIMILIANO LUIS CAIA

