

REVISTA REGISTRAL

**REVISTA
REGISTRAL**

VII.4
1987 4 (8)

EL BIEN DE FAMILIA Y LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN UN FALLO DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

La materia del pronunciamiento de nuestro máximo tribunal nacional —incidente de levantamiento de embargos trabados sobre un inmueble por que se había rogado la afectación como Bien de Familia— (en autos RODRIGUEZA C/CARRIZO 1.A S/EMBARGO PREV. 10-09-85) motiva nuestro interés y obliga a una sintética exposición de las características del caso.

Tal como lo señala el dictamen del señor Procurador General, el recurrente había solicitado el levantamiento de los embargos trabados sobre un inmueble de su propiedad, invocando el carácter de Bien de Familia, atribuido a éste con anterioridad al origen de la deuda.

Según la óptica del interesado los pagarés presentados por el embargante, aparecían emitidos en marzo de 1979, mientras que la constitución del Bien de Familia, databa de enero de 1975, oportunidad en que se otorgó la escritura traslativa de dominio a su favor, en la cual, simultáneamente, se atribuyó el carácter indicado al inmueble donde tiene establecida su vivienda, junto con su grupo familiar.

Según los informes de la Dirección General de Inmuebles de Salta, el registro funciona en virtud de asientos y no de archivo de documentos por ser declarativo y no constitutivo y al inscribirse el embargo de que se trata no existía constancia del Bien de Familia, ya que al ingresarse en su momento, la documental no fue registrada como tal, ignorándose los motivos de su no inscripción. También se aclaró que la escritura que instrumentaba la venta y la afectación se encontraban en condiciones como para proceder a su toma de razón.

En la respectiva "cédula parcelaria" (Folio Real) se registró finalmente la afectación, pero con fecha mayo de 1979, si bien haciendo referencia a la presentación de febrero de 1975.

También se señala como dato fáctico de relevancia, que la escritura respectiva lucía el ingreso de marzo de 1975, alegado por el recurrente.

Destaca el dictamen que con estos elementos, la Cámara esencialmente fundó su denegatoria en la falta de anotación oportuna de la afectación del inmueble como Bien de Familia. Adujo también, que la inscripción es constitutiva y que el peticionante no había acreditado que solicitó la anotación en su momento, la denegatoria concluye en que si bien el título había sido presentado al momento de solicitar la inscripción de dominio, al no haberse inscripto la afectación, no puede alegarse prioridad, respecto de los embargos y agrega que existiría en el caso una inexactitud en los términos del artículo 34 de la Ley 17.801, consistente en el error u omisión en el asiento registral, cuyo perjudicado sería el peticionante de la medida o titular del derecho omitido.

El quejoso, atacó estas conclusiones, tachando el fallo de arbitrario, sosteniendo que se ha omitido en la sentencia el derecho aplicable (artículos 34 y 35 de la Ley 17.801) por no haberse advertido que la inscripción del Bien de Familia, que invocara en su apoyo, fue receptada por vía de una rectificación de asientos, salvándose la omisión originaria exclusivamente imputable al Registro, el cual incorporó dicha inscripción con arreglo a la realidad jurídica constatada. Agrega que la escritura pública no adolecía de irregularidad alguna, correspondiendo la anotación del beneficio, sin perjuicio de la responsabilidad que pudiera haber al Organismo, ante el embargante frustrado.

Luego de analizar los motivos que justifican la concesión del recurso extraordinario —materia ajena a la cuestión registral que nos interesa en este momento— el dictamen del Señor Procurador General, estima que el Tribunal “a que” no pudo reputar omitida una “solicitud” adicional para obtener la anotación registral del Bien de Familia, cuando el propio Organismo de Aplicación informó que estaba en condiciones de proceder a la toma de razón.

Tampoco admite solidez en el presunto orden de prelación de la llamada “cédula parcelaria” o Fallo Real, toda vez que —si bien la afectación aparece materialmente anotada después de los embargos— se publicita una expresa remisión temporal a la fecha de presentación originaria de la documental que portaba la afectación del inmueble al régimen del Bien de Familia.

Señala asimismo el dictamen que la Cámara no adujo razones suficientes para descartar la incidencia que cabe atribuir a la constancia puesta por el organismo provincial, al final del testimonio de escritura, donde se constituyó el Bien de Familia, señalando que ambos actos —transferencia de dominio y constitución del Bien de Familia— al ser instrumentados en el mismo título, hacían inescindible la registración de uno y otro.

La circunstancia de hallarse cumplidos los requisitos de los artículos 42, 43 y concordantes de la Ley 14.394, concernientes a la obtención del beneficio acordado por el artículo 38 de la misma Ley no parece razonable privar del aludido beneficio al constituyente del Bien de Familia, a quien no se ha atribuido dolo o mala fe.

Al admitirse una falla u omisión del organismo registral, hacer recaer las consecuencias de tal anomalía, sobre el constituyente del Bien de Familia, importaría una distorsión de la finalidad tuitiva de la ley, no pudiendo el error u omisión de un organismo oficial, comprometer la eficacia de la tutela.

Concluye el dictamen, señalando que la decisión de la Cámara, vendría a proporcionar un beneficio adicional al embargante, a expensas de un error del organismo registrador, a cuya rectificación se niega efecto retroactivo, lo que no constituye una inteligencia razonable de los textos legales involucrados, ni compatible con el mandato constitucional de defensa del bien de familia.

Por su parte, en el decisorio, la Corte Suprema, hace suyos y comparte los argumentos del Señor Procurador General y agrega que la decisión de la Cámara, que hace sentir los efectos de la constitución del Bien de Familia, a partir del momento de su inscripción, no constituye derivación razonada del derecho vigente con aplicación a las circunstancias del caso, toda vez que si bien el artículo 35 de la Ley 14.394, dispone que los efectos se producen a partir de la inscripción en el Registro Inmobiliario correspondiente, una correcta armonización de las normas en juego, permite interpretar que la aludida inscripción era consecuencia de un procedimiento previo, que

también es oponible a terceros (con cita de los artículos 5º 9º, inc. b); 17; 18; 19; 24; 25; 26 y 40 de la Ley 17.801).

Tampoco encuentra sustento en la decisión apelada, cuando ésta obligaba al actor a efectuar un mero requerimiento, toda vez que aun cuando en principio el Registro actúa a instancia de parte interesada y no de oficio (artículo 6º de la Ley 17.801) una vez efectuada la presentación del interesado, la actuación del registrador se torna obligatoria (artículos 8º y 9º de la Ley citada).

Así, el fallo recurrido omitió resolver el caso de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 17.801, según la cual presentada la petición de inscripción y el documento, el primer acto que debe realizar el registrador, es el de anotar su presentación en el sistema de ordenamiento diario, asignándole un número que sirva para ordenar la cronología de las diversas presentaciones y asegurar de esta manera las prioridades legales a que se refiere el artículo 19 del citado cuerpo legal.

Por último, el Alto Tribunal, señala que las reglas enunciadas debieron ser aplicadas en forma estricta, si se tiene en cuenta que conforme el artículo 47 de la Ley 14.394, la Autoridad Administrativa estará obligada a prestar a los interesados, gratuitamente el asesoramiento y la colaboración necesaria para la realización de todos los trámites relacionados con la constitución e inscripción del Bien de Familia.

En consecuencia, se dejó sin efecto la resolución apelada, remitiéndose los autos al Tribunal de origen, para dictar nuevo pronunciamiento con arreglo a lo expuesto.

El fallo resumido, actualiza los principios registrales, cuyo tratamiento en sede judicial, en el más alto nivel, no es habitual, por lo que obliga a seguir con atención los futuros pronunciamientos al respecto, sobre todo teniendo en cuenta la nueva constitución de los máximos tribunales de justicia.