

BIEN DE FAMILIA. Inoponibilidad de un embargo ante la omisión registral de receptar la tempestiva presentación del documento notarial constitutivo del bien de familia

DOCTRINA: Si bien el art. 35 de la ley 14394 dispone que los efectos del bien de familia se producen "a partir de su inscripción en el registro inmobiliario correspondiente", una correcta armonización de las normas en juego permite interpretar que la aludida inscripción es consecuencia de un procedimiento previo que también es oponible a terceros (arts. 5º, 9º, inc. b), 17, 18, 19, 24, 25, 26, 40, ley 17801).

2) Aun cuando en principio el registro actúa a instancia de parte interesada y no de oficio (art. 6º, ley 17801), una vez efectuada la presentación del interesado el procedimiento es automático y la actuación del registrador se torna obligatoria (arts. 8º y 9º, ley cit.).

Corte Suprema de Justicia de la Nación.

Autos: Carrizo, José Ángel. Incidente de levantamiento de embargo en los autos:

«Rodríguez, Armando c/ Carrizo, José Ángel; embargo preventivo (hoy ejecutivo) ». Expte. N° 67.399/79'. (\*)

Buenos Aires, setiembre 10 de 1985. - Considerando: 1º Que contra la sentencia de la Sala II de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Salta, confirmatoria de la dictada en primera instancia, que no hizo lugar al levantamiento del embargo pretendido por el incidentista, éste dedujo recurso extraordinario, que fue concedido. La contraparte evacuó al traslado conferido en virtud del art. 257 del Cód. Procesal Civil y Comercial de la Nación.

2º Que se agravia el recurrente de la decisión del a quo en cuanto no tuvo por inscripto el bien de familia que se pretendió instrumentar en la escritura traslativa de dominio del inmueble objeto de autos, con antelación a los embargos que fueron trabados sobre aquél por su acreedor.

3º Que no obstante tratarse de una demanda incidental dentro de un proceso ejecutivo, lo resuelto sobre la embargabilidad del inmueble reviste el carácter de sentencia definitiva a los efectos del recurso extraordinario, ya que la cuestión no podrá ser debatida nuevamente en otra clase de juicio sin que se afecte la cosa juzgada.

4º Que esta Corte comparte y hace suyos los argumentos expuestos por el Procurador General en el sentido de que la afectación del inmueble al régimen del bien de familia debe tenerse por operada desde el momento en que así fue solicitado por el interesado (febrero 24 - 1975), y no a partir de aquel en que la Dirección General de Inmuebles de Salta practicó el asiento sobre el folio real correspondiente.

5º Que, en efecto, según surge de la escritura pública cuya copia obra a fs. 55/7, acto en el cual el interesado manifestó su voluntad de someter al inmueble al régimen de la ley 14394, dicho título fue presentado ante el Registro local el 24 de febrero de 1975, y fue devuelto por este el 4 de marzo de dicho año con la constancia de haberse anotado los derechos emergentes de aquél - compraventa y bien de familia - en la matrícula asignada al inmueble. Asimismo, ha informado en autos la Dirección General de Inmuebles que, a pesar de la solicitud efectuada en febrero de 1975, "no fue registrado el bien de familia, ignorándose la causa de la no inscripción y también reconoció que no lo hizo no obstante estar en condiciones de hacerlo. Además, de la cédula parcelaria (folio real) cuya copia obra a fs. F 8/9, surge que la toma de razón del bien de familia, es consecuencia de una presentación que así lo requirió el 24 de febrero de 1975.

6° Que, en esas condiciones, la decisión del a quo de hacer surtir efectos a la constitución del bien de familia solamente a partir del momento de su inscripción, no constituye derivación razonada del derecho vigente con aplicación a las circunstancias comprobadas de la causa. Ello es así porque, si bien el art. 35 de la ley 14394 dispone que los efectos se producen a partir de su inscripción en el registro inmobiliario correspondiente, una correcta armonización de las normas en juego permite interpretar que la aludida inscripción es consecuencia de un procedimiento previo que también es oponible a terceros (arts. 5°, 9°, inc. b, 17, 18, 19, 24, 25, 26, 40, ley 17801 ZZZ [SaU-GdM1](E . D ., 2.'s - 991) ) .

7° Que la exigencia del a quo en el sentido de que el actor debió efectuar un nuevo requerimiento para obtener la inscripción constituye una afirmación dogmática y carente de sustento, pues, aun cuando en principio el registro actúa a instancia de parte interesada y no de oficio (art. 69, ley 17801), una vez efectuada la presentación del interesado el procedimiento es automático, la actuación del registrador se torna obligatoria (arts. 8° y 9°, ley cit.). Además, dicha exigencia no se compadece con la constancia puesta por el registro local al pie del título presentado por el beneficiario, ni con el expreso reconocimiento de dicho ente de haber estado en condiciones de hacerlo.

8° Que, de ese modo, el fallo recurrido omitió resolver el caso de acuerdo a lo dispuesto por el art. 40 de la ley 17801, según el cual, presentada la petición de inscripción y el documento, el primer acto que debe realizar el registrador es el 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 art. 19 del citado cuerpo legal, según el cual la prelación se determina por la fecha y el número de presentación asignada a los documentos.

9° Que, por último, en el sub lite las reglas anunciadas debieron ser aplicadas en forma aún más estricta, si se tiene en cuenta que conforme el art. 47 de la ley 14394 "la autoridad administrativa estará obligada a prestar a los interesados, gratuitamente, el asesoramiento y la colaboración necesarios para la realización de todos los trámites relacionados con la constitución e inscripción del bien de familia".

Por ello, y de conformidad con lo dictaminado por el Procurador General, se deja sin efecto la resolución apelada con costas. Vuelvan los autos al tribunal de origen para que, por quien corresponda, se dicte una nueva con arreglo a lo expuesto. - Augusto C. J. Belluscio. - Carlos S. Fayt. - Enrique S Petracchi.

Ver comentario siguiente

NOTA A FALLO

RAÚL R. GARCÍA CONI

Por gentileza del doctor Néstor Michel David, del foro salteño, hemos obtenido copia de la sentencia dictada por la Corte Suprema de Justicia de la Nación el 10 de setiembre de 1985 en los autos "Rodríguez, Armando c/Carrizo, José Angel - embargo preventivo (hoy ejecutivo) - . Expediente N° 67.399/79", fallo que se transcribe precedentemente y que deseamos comentar.

En primera y segunda instancia no se hizo lugar al levantamiento de un embargo recaído sobre un inmueble en cuya inscripción dominial se omitió registrar su sometimiento al régimen instituido por la ley 14394 (arts. 34 a 50) sobre bien de familia, pese a que éste había sido constituido en la escritura adquisitiva, formulándose la correspondiente rogatoria, la que debió ser reiterada (se anotó posteriormente a la traba del embargo).

Parte de la doctrina, basada en la literalidad del art. 35 de la ley 14394, entiende que la constitución del bien de familia sólo "produce efecto a partir de su inscripción en el Registro inmobiliario correspondiente".

En rigor la constitución del bien de familia produce una pluralidad de efectos, que son: a) el consentimiento conyugal para gravar el inmueble (art. 37), requisito que ha sido superado con el nuevo art. 1277 del Cód. Civil (versión de la ley 17711); b) exención impositiva (arts. 40 y 46); c) rebaja arancelaria (arts. 47 y 48) y d) inembargabilidad (art. 38), que en rigor es inejecutabilidad, pues los embargos no dejan de anotarse aun cuando resulten inoponibles (por cuanto la inoponibilidad puede desaparecer). Por otra parte el bien de familia puede constituirse por testamento (art. 44).

De todos los efectos señalados los tres primeros (puntos a, b, y c) son autónomos con respecto a su registración y sólo la inembargabilidad (punto d) surte efecto a partir de su inscripción en el Registro Inmobiliario correspondiente (art. 38, con las excepciones en él expresadas: deudas anteriores o directamente vinculadas al inmueble).

La inembargabilidad recibe el tratamiento registral de un embargo propiamente dicho, cuya oponibilidad a terceros se computa a través de la prioridad directa (arts. 10 y 40, ley 17801). Por lo expuesto no puede aducirse - como lo hacen algunos - que a los efectos del bien de familia el Registro inmobiliario es constitutivo. Si el trámite se hace directamente en el Registro (autoridad de aplicación del instituto: art. 42, ley 14394), se producirá una superposición cronológica entre el momento constitutivo y el momento inscriptivo, lo que no sucede cuando la constitución se hace en sede notarial (art. 47, ley cit. ).

El concepto registral de "constitutivo" debemos reservarlo para aquellos organismos que producen el nacimiento del derecho real (como consecuencia de la inscripción) siempre y cuando se trate de actos ínter vivos, pues con respecto a las transmisiones post mortem, todos los registros son declarativos, ya que deben reconocer la preexistencia de los derechos reales de dominio (art. 3410, Cód. Civil y concs. ).

Como el bien de familia no es un derecho real sino la afectación del derecho real de dominio, el vocablo "constitución" tiene otras connotaciones.

En el caso en estudio la rogatoria inscriptiva, tanto de la constitución del dominio (en cabeza de su nuevo titular), como de la constitución del bien de familia, se presentó a la Dirección General de Inmuebles de Salta el 24 de febrero de 1975. Las consecuencias de esa presentación tenían dos alcances: a) para el dominio, los beneficios de la retroprioridad (art. 5º, ley 17801) y b) para el bien de familia, la oponibilidad (de la inembargabilidad) a través de la prioridad directa, o sea a partir del 24 de febrero de 1975.

El organismo inscriptor cumplió a medias su cometido, limitándolo a practicar la inscripción del dominio (asiento interno) y el correspondiente asiento del dominio y del bien de familia en el título (asiento externo), pero omitió la anotación del bien de familia, pese a que la rogatoria fue idónea (art. 6º, ley 17801), en el folio real, que en Salta se denomina "cédula parcelaria matrícula". La inexactitud del Registro ("en orden a los documentos susceptibles de inscripción": art. 34, ley 17801) proviene en este caso de una "omisión material de la inscripción con relación al documento a que accede" (art. 35, íd.), por lo que correspondía "su rectificación teniendo a la vista el documento que la originó" (art. 35, cit. in fine), con retrotraimiento a la fecha del asiento de presentación (libro diario del 24/2/75) y no con fecha 10/5/79, como se hizo al mediar el reclamo.

El embargo anotado el 26/4/79 (y su ampliación del 15/5/79) no puede prevalecer sobre la "inembargabilidad" (que es un verdadero embargo) del bien de familia.

Todo lo que se inscribe o anota en el Registro inmobiliario argentino se computa desde la fecha del asiento de presentación (prioridad directa de los arts. 19 y 40, ley 17801), salvo que se trate de una escritura constitutiva de derechos reales, en cuyo caso el retrotraimiento puede ser mayor (art. 5º, ley cit.).

A juicio del procurador general de la Nación, doctor Juan Octavio Gauna (dictamen del 7 de mayo de 1985), "se hallaban cumplidos todos los requisitos de los arts. 42, 43 y concs. de la ley 14394 concernientes a la obtención del beneficio acordado por el art. 38 de la misma ley, extremo que no aparece valorado debidamente por el tribunal" (del que se apela). "En las condiciones expresadas - añade - no parece razonable privar del aludido beneficio al constituyente del bien de familia que agotó todos los recaudos exigidos a tal fin, sin que se le haya atribuido dolo o mala fe, precisamente ante un tipo de contingencia, sobrevenida varios años después, que aquella afectación tendía a conjurar."

"Si se admite - como en última instancia parece hacerlo el a quo - que habría existido una falla u omisión del organismo registral, tampoco aparece como derivación razonada del derecho aplicable la conclusión que hace recaer las consecuencias de tal anomalía sobre el constituyente del bien de familia en la situación sub lite, pues ello importaría una distorsión de la finalidad tuitiva de la ley, toda vez que la cláusula constitucional en que ésta se sustenta impone al Estado otorgar los beneficios de la seguridad social con carácter integral e irrenunciable, entre cuyas especificaciones señala «la defensa del bien de familia», y no es razonable que el error u omisión de una repartición estatal - en el caso la Dirección Inmobiliaria provincial - pueda comprometer la eficacia de dicha tutela."

Prosigue el Procurador afirmando que "la decisión del a quo 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 antes referido". Los razonamientos del Procurador - que raramente recogen los repertorios jurisprudenciales - son en este caso de especial relevancia en cuanto clarifican el alcance tuitivo que como institución le corresponde al Bien de Familia, a la vez que se pronuncia sobre el efecto retroactivo del periplo registral para aquellos casos en que juega la prioridad directa consecuente al asiento de presentación ( libro diario: arts. 19 y 40, ley 17801).

El principio de especialización - tan caro al derecho registral - no se circunscribe a la determinación propiamente dicha (descripción del objeto, individualización del sujeto y especificación del derecho), pues también debe existir una especialización científica y no la pretensión multidisciplinaria de que organismos híbridos (direcciones inmobiliarias a la manera de Salta, Jujuy y Santiago del Estero) entremezclen las funciones del Registro y del Catastro (combinados pero no revueltos), aumentando peligrosamente las probabilidades de error, como ha ocurrido en el caso motivo de nuestro comentario.