

## Casos registrales que motivaron recursos de recalificación y sentencias judiciales de alzada\*

Horacio Mateo Vaccarelli

### **I. RECURSO REGISTRAL PREVISTO POR EL DECRETO 2080/80 (T.O DECRETO 466/99). BREVE NOCIÓN ACERCA DE SU DESARROLLO**

De conformidad al Recurso Registral vigente en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, se ha previsto un medio rápido y eficaz que permite al administrado el ejercicio del derecho de recurrir de la calificación del documento a registrar que a su criterio no se ajusta a derecho.

El medio mencionado legislado en el artículo 39 y ss. decreto 2080/80, prevé como se dijo un procedimiento atípico dado que el interesado pueda recurrir de aquella calificación documental por medio del Recurso Administrativo de la Ley de Procedimientos Administrativos, u optar por el recurso especial mencionado. A diferencia del procedimiento administrativo ordinario, el Recurso Registral especial ha simplificado las instancias recursivas, los medios de prueba y los plazos procesales.

En relación a la estructura del recurso la ley prevé dos instancias procesales, una que se desarrolla en el ámbito administrativo (RPI) y otra en el ámbito judicial. La primera reconoce dos estadios, que se desarrollan por ante el Registro de la Propiedad Inmueble, procediendo el recurrente a solicitar del registrador reconsidere el resultado de la calificación registral del documento por no ajustarse a derecho, constituyendo ello un verdadero Recurso de Reposición. En el supuesto de que el registrador mantenga su calificación, se abre la intervención del Director General, en grado de apelación.

La legitimación activa para la interposición del Recurso Registral recae en el profesional autorizante del documento o bien en el titular del derecho que contiene el documento registrable. El Recurso debe ser deducido tanto respecto de la calificación documental de la cual derive la inscripción provisional del documento; cuanto de aquella que declare la nulidad absoluta y manifiesta del documento.

(\*) Trabajo presentado en el 53º Seminario "Laureano A. Moreira" realizado en junio de 2007.

El plazo para la interposición del recurso se computa por días hábiles, y debe ser deducido dentro de los 90 días del ingreso del documento al registro. Para el supuesto de que venciere el plazo para interponer el recurso o el interesado hubiere aceptado la observación el recurso no puede ser interpuesto.

En el acto de interposición del recurso, el recurrente deberá fundar su recurso y ofrecer la prueba que haga a su derecho; admitiéndose con posterioridad sólo la relativa a hechos o documentos desconocidos. Si de la recalificación registral resultara el mantenimiento de la decisión del registrador, el legitimado activo podrá interponer recurso de apelación ante el Director General del Registro de la Propiedad, dentro del plazo de 15 días a contar de la notificación de la resolución motivo de recurso.

La decisión que recaiga en la apelación ante el Director, dejará expédita la instancia judicial, mediante el Recurso de Apelación por ante la Excelentísima Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, quien decidirá sin sustanciación, acerca de la pretensión deducida.

## **II. ANÁLISIS DE TRES RECURSOS REGISTRALES**

### **PRIMER CASO**

Se promueve Recurso de Apelación por parte del escribano autorizante de documento notarial, contra la resolución recaída en el Recurso de Recalificación interpuesto respecto a la observación que mereciera el documento ingresado para su toma de razón.

La apelación ante el Director General de Registro fue deducida en tiempo y forma (conf. art. 42 y 43 del decreto 2080/80, t.o decreto 466/99).

El tema central de la cuestión planteada consiste en determinar si realizada la oferta donación de un inmueble por escritura pública y no aceptada en ese mismo acto, puede transcribirse dicha oferta en ocasión de otorgar la escritura de aceptación de la donación, o es necesario la agregación material del original o copia de aquella.

El recurrente se alza contra la resolución del registrador que sostiene "que deberá adjuntar escritura de oferta de donación del 2003" y, ante la insistencia del quejoso el registrador sostiene "que deberá adjuntar copia de la escritura de oferta y no su transcripción de la copia, conf. artículo 3º inc. b) de la ley 17.801".

Se agravia el recurrente argumentando que la ley 9020/78 prevé expresamente la protocolización de documentos públicos (...) requerida por particulares (...) con otros motivos (...) y que se agregará al protocolo del documento (...). El artículo 162 establece "la protocolización de documentos públicos o privados dispuesta judicialmente o

requerida por los particulares a los fines señalados en las leyes, para darle fecha cierta o con otros motivos”.

Expone otros argumentos citando al notario Rubén Augusto Lamber, al fundamentar que los múltiples supuestos de *protocolización* que se presenta sea por incorporación documental o mera transcripción, dependen del tipo de documento y las circunstancias en que se hace (...) y que todas las formalidades fueron cumplidas siendo el testimonio de la oferta de donación debidamente protocolizado en la escritura de aceptación, procediéndose a la transcripción íntegra del mismo y su incorporación al protocolo.

Para tratar la cuestión en esta etapa recursiva se abordó el trabajo realizado por el escribano Ricardo Jorge Blanco Lara por el motivo de su obra “Transcripción, Protocolización e Incorporación o Anexión. Distintos efectos”<sup>1</sup>. Se destacan los siguientes conceptos al amparo de los artículos 984, 1003 y cc. del Código Civil:

**a)** la protocolización es la incorporación de un instrumento público o privado en el protocolo de un escribano de registro. Dicha protocolización puede exteriorizarse por transcripción literal del documento, por anexión del mismo o por el doble procedimiento de incorporación y transcripción; este último caso contemplado en el art. 705 del CPCC, en el que además de transcribir el testamento ológrafo debe incorporarse el original con las formalidades de ley y acompañar el testimonio de la escritura al Juzgado<sup>2</sup>.

**b)** Sostiene que se puede concebir a la protocolización como “género” de incorporación física a inclusión de documentos a protocolo, siendo la “protocolización judicial”, la “transcripción” y la “anexión” la especie.

**c)** Agrega que la llamada “protocolización de instrumento” a instancia de una persona que no sea el juez, la protocolización, si bien es denominada de tal manera, no tiene en realidad la misma esencia que el procedimiento contemplado en el artículo 984 citado, pues se trata de la mera transcripción o anexión, a instancia de un particular requirente de un instrumento cualquiera. Sostiene que los efectos que tiene una y otra *protocolización* son bien distintos.

**1.** La protocolización ordenada por el juez (judicial) sea en el procedimiento contemplado en el artículo 984, como en otros supuestos mencionados por el codificador<sup>3</sup>, goza de plena fe y surte efecto respecto de las partes.

(1) *Revista de Notariado*, 1999, pp. 783/86.

(2) GOYENA COPELO, *Procedimiento Sucesorio*, Ed. Astrea, 1987, p. 407.

(3) Véanse artículo 1211, Contrato celebrado en el extranjero sobre inmueble; artículo 3129, Hipoteca sobre inmueble de República Argentina por instrumento extranjero; artículo 3637, Testamento realizado por ante el Cónsul Argentino en el extranjero; artículos 3677, 3681, entre otros.

**2.** En cambio alude, en la incorporación del instrumento a instancia de parte (voluntaria) el escribano asegura para el futuro la identidad del documento en acta que levanta, haciendo constar ese hecho dotándolo además de fecha cierta en atención a lo prescrito por el artículo 1035 inc. 3 del Código Civil.

En refuerzo de esta visión, Carlos A. Pelosi, en su libro *El Documento Notarial* cuando aborda la cuestión de los Testimonios encuadra el caso en lo que ordinariamente se ha denominado copia de copia. Ese es el documento que reproduce en forma literal total o parcialmente otro documento no matriz "público o privado", exhibido al notario con ese objeto, el cual acredita su existencia, naturaleza y contenido, sin subrogarlo en su eficacia a la matriz.

Para finalizar, se ha de entrar ya en el mismo Código Civil que instituye en su artículo 1811 que "las donaciones designadas en el artículo anterior deben ser aceptadas por el donatario en la misma escritura. Si estuviese ausente, por otra escritura de aceptación". Es decir que el mismo codificador establece para el caso de no aceptación por ausencia en la misma escritura de oferta, lo debe hacer por otra escritura.

En mayor abundamiento el artículo 1812 establece que "las donaciones designadas, no se juzgarán probadas sin la exhibición de la correspondiente escritura en que se hubiesen hecho". Es decir, para el caso, la escritura de oferta y de la aceptación de la donación. En consecuencia la calificación del caso en la instancia revisora, no deja duda que el supuesto en análisis no reviste la forma legal expresamente prevista<sup>4</sup>, por lo que debe mantenerse en instancia la observación formulada. Consecuentemente se resolvió no hacer lugar al recurso de apelación interpuesto.

#### INSTANCIA JUDICIAL

Abierta esta instancia con la interposición de Recurso de Apelación que autoriza la ley 22.231, la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, a través de la Sala interviniente, fundamentó su decisión con los siguientes argumentos:

- a)** Se ha sostenido que, puesto las donaciones a que se refiere el artículo 1810 solemnes absolutas, la única manera de probarlas es mediante la exhibición de la escritura pública, que acredita por sí el cumplimiento de la forma<sup>5</sup>.
- b)** Por su parte el artículo 1812 del Código Civil dispone que las donaciones designadas, no se juzgarán probadas sin la exhibición de la correspondiente escritura en que se hubiesen instrumentado.

(4) Ver Doctrina del artículo 3 y cc. de la ley 17.801.

(5) BELLUSCIO - ZANNONI, Código Civil comentado, y doctrina citada, Editorial Astrea, t. 9, p. 71.

**c)** Por tanto, se habrá de considerar que la no celebración del contrato por medio de la escritura pública no podrá ser suplida por las partes y que la pretendida donación del inmueble no se ha celebrado<sup>6</sup>.

**d)** El artículo 1811 del Código Civil, dispone que las donaciones deben ser aceptadas por el donatario en la misma escritura, pero si estuviese ausente, podrá hacerse por otra escritura de aceptación.

La cuestión pues se centra en si la transcripción de la oferta de donación que se efectuó en la escritura de aceptación reúne los requisitos exigidos por ley.

Si bien en la mayoría de los casos la protocolización se refiere a instrumentos privados, cabe señalar que también puede haber protocolización de instrumentos públicos<sup>7</sup>. De conformidad a quien dispone en el caso concreto la protocolización, se las clasifica de *preceptivas* (si se encuentra previstas en la ley), *voluntarias* (si la piden las partes) y *judiciales* (cuando se realiza por orden judicial).

En cuanto a sus consecuencias el artículo 984 del Código Civil dispone que, mandado protocolizar por Juez competente, es instrumento público desde el día en que el Juez ordenó la protocolización. Por lo que queda claro que esta anexión es la conversión en instrumento público, más allá de la controversia en cuanto a la oportunidad que ello se produce.

De la propia lectura del precepto, se colige que no estamos ante una consecuencia común a todos los casos de incorporación de instrumentos privados, sino solamente para los que se realizan a partir de una orden judicial<sup>8</sup>.

Por lo expuesto, se advierte que no puede otorgarse al acto efectuado por la recurrente y, en tal inteligencia, resulta correcta la observación realizada por el registrador, que a criterio de la Sala ha efectuado la calificación registral sin exceder su cometido y dentro de las atribuciones que le confieren los artículos 3 inc. b) y 8 de la ley 17.801.

## SEGUNDO CASO

El tema central de la cuestión planteada consiste en determinar si el notario autorizante del documento frente a la información suministrada por el Registro inmobiliario en

(6) BUERES - HIGHTON. *Código Civil*, Ed. Hammurabi, t. 4 D, p.78.

(7) Ver artículo 1211; artículo 3129 y en materia testamentaria artículos 3637, 3677, 3681, 3383 y 3390.

(8) Ver SAUCEDO RICARDO "La Protocolización Notarial de Testamento por Orden Judicial", J. A. 2006-III, fascículo N° 8.

un certificado de inhibiciones puede considerar a dicha cautelar caduca por el transcurso del tiempo, y proceder en consecuencia a autorizar la escritura pública de enajenación.

Como se advierte frente a la información positiva del organismo registral, en el sentido de que el futuro enajenante se encontraba inhibido, el notario requirente de la certificación hizo caso omiso de aquella publicidad formal registral por cuanto a su criterio dicha cautelar se encontraba caduca por el transcurso del tiempo conforme artículo 37 inc. b) de la ley 17.801.

En consecuencia en la etapa calificatoria del documento notarial, el documento resultó observado por inhibición vigente en relación del enajenante.

Fue promovido Recurso de Recalificación en los términos dispuestos por artículo 39 decreto ley citado, a efectos de que el registrador rectificara la observación recurrida, argumentando que pese a que la inhibición fue informada en el certificado respectivo –el que usó para la operación– dicha inhibición se encontraba caduca por el transcurso del plazo de los 5 años establecida por el artículo 37 inc. b) de la ley 17.801, interpretación a la que llega a partir de la fecha originaria de la inhibición que es informada también en el certificado y por no advertírsele en el mismo que dicha inhibición había sido reinscripta.

El registrador resuelve el Recurso de Recalificación sobre la base del siguiente razonamiento:

- a)** Toda inhibición que se informa en un certificado se la informa porque se encuentra vigente, ya que el registro de anotaciones personales (artículos 30 a 32 de la ley 17.801), está organizado de modo que al caducar o levantarse la inhibición ella desaparece del Registro. De modo que sino se le da de baja, por las causales que fueren, el informe consigna que se encuentra inhibido. Por el contrario, si no hay constancia registral de anotación de inhibición alguna respecto de determinada persona, el informe consigna “libre de inhibición”.
- b)** El autorizante tuvo a la vista el certificado del registro en el que se le informaba la inhibición, por lo tanto estaba en condiciones de concurrir al Registro, antes de autorizar la escritura, para esclarecer las dudas que el certificado le sugiriera, no obstante la clara vigencia de la inhibición que se le informaba.

Recorre por Apelación ante la Dirección General, considerando que de la lectura del apartado II (fundamentos del recurso) resulta con nitidez que en el certificado no se consignó la existencia de reinscripción de la inhibición. Y que por más que se hubiera exteriorizado la inhibición, la falta de exteriorización de la reinscripción de la inhibición

constituye un error registral equivalente a una omisión en el certificado, como consecuencia de lo cual debe aplicarse el criterio resultante del Plenario "ACRICH DE MALBIN s/ Recurso Registral".

En ese sentido afirma reiteradamente que "(...) en la certificación pedida no había rastro alguno de la reinscripción que dice el registrador que existía (...)"; o "una omisión de la publicidad de una medida cautelar conforme a la ley y la jurisprudencia"; o "el incumplimiento del deber de informar por parte del registrador por un hipotético asiento reinscripto de una cautelar inscripta"; o que "un asiento almacenado en el sistema, pero no exteriorizado en la certificación no puede ser oponible a terceros".

Habida cuenta los hechos circunstanciados y los argumentos esgrimidos por la recurrente, lo que se encuentra cuestionado es "si la inhibición que el Registro informó como vigente, puede ser calificada como no vigente, es decir, caduca".

La recurrente sostiene que además de informársele la inhibición, el origen y la fecha de toma de razón, debió informársele su reinscripción, ya que al no hacerlo el Registro, ella estaba habilitada para interpretar que la inhibición había caducado y, de hecho, así lo hizo.

La primera cuestión que se plantea es la referida al contenido del despacho del certificado de inhibiciones, y al respecto no existen dudas ni en los aspectos técnicos, ni en los jurídicos.

Frente a la solicitud por determinada persona, el registrador confronta los datos personales que se consignan en el certificado y a partir de ello determina si esa persona, con esos datos, se encuentra o no inhibida. Para ello debe recurrir, hoy como siempre, en este Registro o en cualquier Registro del país al Registro de Inhibiciones, también llamado Sistema de Inhibiciones.

Este Sistema, como es sabido, es personal y negativo, pues solo están en él personas inhibidas, de modo que si en ese Registro aparece una persona de igual nombre y documento de identidad, que aquella por quien se solicita, el despacho será "CONSTA INHIBICIÓN GENERAL DE BIENES", y en el caso contrario "NO CONSTA INHIBICIÓN".

El Sistema ha sido y es simple, está sujeto a la determinación registral: solo el registrador al momento del despacho del certificado es quien determina si una inhibición afecta o no a la persona de que se trate, y lo hace bajo su absoluta responsabilidad, porque para establecerlo debe confrontar los datos de la solicitud con los datos contenidos en la base, los que se extraen de las respectivas trabas. Así deberá verificar: coincidencia de apellido y nombre; apellido materno del inhibido, en su caso, tipo y número de documento, vigencia temporal de la medida cautelar.

El orden en que se realiza esta operación es inverso al descripto, pues si se confronta el apellido, nombre, documento del inhibido con los datos registrados y no aparece ninguna por esos datos, obviamente el despacho será "libre"; pero si aparece por esos datos un registro de inhibido habrá que constatar si lo afecta específicamente o se trata de un homónimo o existe igual número de documento o distinto tipo o se trata de DNI de igual número pero correspondiendo a persona de distinto sexo, etc.

Lo expresado apunta a mostrar que la calidad de "inhibido" o "no inhibido", solo puede resultar de la certificación registral y no está, ni puede estar sujeto ese acto registral a interpretación del notario, quien, en todo caso, podrá sostener que la inhibición no afecta a determinada persona por tratarse de un homónimo, **pero nunca corregir por su propia cuenta** la determinación de "inhibido" que el Registro efectúa en la certificación.

En el caso en examen, el notario sustituyó al Registro en la tarea de despachar el certificado, mejor dicho modificó el despacho del Registro por vía de interpretación, pues frente a la calidad de "inhibido" que el Registro certificó, él expresó lisa y llanamente que la inhibición estaba caduca, o sea que no estaba inhibido, circunstancia esta, para la cual carece de toda atribución.

En orden a la reinscripción en sí misma, ella no implica una nueva inscripción de la medida cautelar sino simplemente la extensión de su plazo. No se trata de una nueva medida cautelar como erróneamente sostiene la recurrente, pues si así fuera, al reinscribirse cobraría una oponibilidad nacida solo a partir de la reinscripción, con lo cual en definitiva no existiría diferencia entre una y otra situación.

La reinscripción de una cautelar y también de la hipoteca solo tiene por objeto impedir su caducidad extendiendo el plazo por otro cinco años, contado de su vencimiento. Pero la medida es la misma, su prioridad resulta de su inscripción originaria, circunstancia que se aprecia con mayor claridad en las cautelares sobre inmuebles, y esa es la razón por la cual en el certificado o informe se consigna siempre su ingreso originario.

En cuanto al Régimen de caducidad de las inhibiciones, está determinado por el artículo 37 inc. b) de la ley 17.801, pero debe observarse que en este caso, a diferencia del inc. a) la frase "si ante no se renovare" ha sido remplazada por la frase "salvo disposición en contrario de las leyes", lo que conduce al artículo 207 del CPCC, que prescribe que "Las inhibiciones y los embargos se extinguirán a los 5 años de su anotación salvo que se reinscribieran antes del vencimiento del plazo por orden del Juez que entendió en el proceso".



En el caso planteado, la traba de la inhibición se produjo el 13 de noviembre de 1998, pero con anterioridad a su vencimiento el 5 de noviembre de 2003, por oficio ingresado se solicitó su reinscripción. En consecuencia, a la fecha del certificado (5 de enero de 2004) se encontraba reinscripta, desde hacía dos meses, razón por la cual el Registro, como no podía ser de otro modo, le informó vigente.

El recurrente y autorizante de la escritura consideró caduca la inhibición, pero la información contenida en el certificado era clara y categórica, y estuviera ella como estuviera, es cuestión que el notario no puede modificar por sí, pues hacerlo implica sustituir funciones registrales que, como el mismo recurrente admitió son exclusivas e indelegables.

Por ello, no resulta aplicable la doctrina del fallo Plenario Malbín dictado por la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil del 21/04/1976 desde que no se da el supuesto medular, es decir la omisión de la medida cautelar en el certificado. En la instancia Judicial del Recurso Registral por idénticos argumentos fue confirmado el pronunciamiento administrativo recurrido.

### **TERCER CASO**

Instrumentada Escritura Pública de venta, por la cual uno de los enajenantes era de estado civil divorciado, sin que las partes hubieren efectuado partición de los bienes que integraban la masa indivisa; concurriendo al acto escritural el ex cónyuge del mencionado disponente prestando el asentimiento conyugal al acto dispositivo, en los términos del artículo 1277 del Código Civil.

En la etapa calificatoria del citado documento, fue motivo de observación por el registrador interviniente en razón de haber considerado que en la especie el acto dispositivo debió integrarse además con el consentimiento de la ex cónyuge, a mérito de que la doctrina imperante de los autores así lo considera.

El escribano interviniente se alzó contra el acto calificatorio del registrador interponiendo Recurso de Recalificación, etapa en la cual el pronunciamiento recurrido fue ratificado por el registrador. Habilitada la instancia administrativa ante el Director General, el recurrente esgrimió los siguientes argumentos:

- a)** En modo alguno el registrador puede alegar "posición institucional", intentando crear de esta forma una supuesta postura firme adoptada ante estos casos por el Registro de la Propiedad Inmueble ya que puede resolver la cuestión planteada sobre la base de doctrina mayoritaria. Deberá proceder a la toma de razón

del documento cualquiera fuere la posición doctrinaria imperante en orden a la relación jurídica instrumentada.

**b)** De conformidad a la doctrina que formulara Eduardo Zannoni, en los supuestos en los que la disolución conyugal acaece por separación personal, nulidad de matrimonio o divorcio vincular (tal el caso planteado), "la liquidación de los bienes no supone la previa alteración de las relaciones que la titularidad originaria sobre los bienes de la sociedad conyugal permitió, a cada cónyuge oponer frente a terceros título suficiente para disponer y administrar".

En otras palabras, no obstante la disolución de la sociedad conyugal producida por la sentencia que decreta el divorcio vincular "los cónyuges o los ex cónyuges continúan siendo *erga omnes* los titulares de los derechos que, ante de la disolución, la ley atribuía respecto de los bienes de la sociedad conyugal (...)".

**c)** De esta forma la disolución de la sociedad conyugal no muta ni altera frente a terceros las atribuciones que, en la singular de cada uno de los bienes la ley efectúa respecto del titular.

De tal modo, se genera una auténtica comunidad de derechos a los efectos de la liquidación y partición de los bienes, pero una "comunidad interna", oponible entre los esposos para exigirse mutuamente las restricciones, compensaciones, etc., pero no afecta esto a la legitimación en la disposición de los bienes.

El notario consideró en consecuencia que en la escritura autorizada la legitimación dispositiva correspondía al titular dominial por lo que la comparecencia de su ex cónyuge sólo asumía el asentimiento que para dicho acto establece el artículo 1277 del Código Civil.

Asimismo el notario solicitó como recaudo previo a la autorización de la escritura, la expedición de certificado de inhibiciones respecto de la ex cónyuge no disponente, con lo cual quedaba acreditado la ausencia de perjuicios a terceros. El decisorio recaído en la instancia de apelación de la Dirección General rechazó las articulaciones del recurrente con los siguientes argumentos:

**1º)** De conformidad con la doctrina que trata el tema en cuestión, y que cita en detalle, una vez disuelto el Régimen patrimonial, se genera un estado de indivisión post comunitaria durante la cual se impone la codisposición con respecto a la gestión del haber ganancial resultante; por lo que dicha aseveración desplaza la aplicación del primer párrafo del artículo 1277 del Código Civil.

**2º)** Con apoyo en esta doctrina, cita jurisprudencia de la Excm. Cámara de Apelaciones en lo Civil:

**a)** "El acto de disposición otorgado por uno solo de los cónyuges, existiendo indivisión post comunitaria es nulo por aplicación extensiva del artículo 1331 del Código Civil, que establece la sanción de nulidad para la venta de la cosa común hecha por el copropietario indiviso, y los artículos 2680 y ss., que inhabilitan al condómino para otorgar actos jurídicos que implique el ejercicio actual e inmediato del derecho de propiedad del todo de la cosa". (CNCiv. Sala C. E.T. SRL c/ P.J.-L.L. t 1976-A p. 84).

**b)** "Disuelta la sociedad conyugal cada uno de los esposos deja de ser administrador legítimo de los bienes gananciales que había adquirido, los cuales en lo sucesivo deben ser administrados de común acuerdo, o por aquel a quien la justicia designe." (CNCiv. Sala D. E.T. V de G.M.E. c. G.C. A -L.L. t. 115, p. 65). E idéntico pronunciamiento (Sala C. TH de F. J.M. c F.F. L.L t. 1975-C., p.108).

**c)** "Disuelta la sociedad por el divorcio del cónyuge titular del dominio de un bien ganancial no puede enajenarlo sin el efectivo concurso de la voluntad, consentimiento y no mero asentimiento del otro cónyuge" (CNCiv, Sala C 26/4/1984. F.E.C S. de F.S.N).

**d)** En igual sentido, la misma Sala resolvió "en cuanto a los casos de disposición de los bienes inmuebles de carácter ganancial, se deberá requerir la comparencia de ambos cónyuges. La concurrencia del cónyuge titular será no para dar el asentimiento exigido por el artículo 1277 del Código Civil sino su consentimiento."

**3º)** De conformidad a los principios esenciales del derecho registral el de "legalidad" obliga a someter a todos los títulos que pretendan su registración a un examen o verificación para lograr solo el acceso al Registro los documentos que sirven inmediatamente de título al dominio, de derecho real o asiento practicado (conf. artículo 3 inc. c), ley 17.801).

**4º)** Ello se hace efectivo por medio de la calificación registral que no es otra cosa más que el examen o comprobación que hace el registrador basándose en la ley, en los títulos presentados y en los asientos respectivos.

En consecuencia no se hizo lugar al recurso de apelación interpuesto con relacion a la recalificación registral. Dicho pronunciamiento fue consentido por el recurrente.