



NEUQUEN, 21 de Septiembre del año 2016.

**Y VISTOS:**

En acuerdo estos autos caratulados: **"ESCRIBANA GONZALEZ ARIANNA SOLEDAD S/ RECURSO APELACION POR REG. N° 290/15 DEL REG. PROPIEDAD INMUEBLE"**, (Expte. N° 29776/2015), venidos en apelación del **REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE** a esta **Sala II** integrada por los Dres. Federico **GIGENA BASOMBRIO** y Patricia **CLERICI**, con la presencia de la Secretaria actuante, Micaela **ROSALES** y,

**CONSIDERANDO:**

I.- Mediante el dictado de la resolución registral n° 290/2015, el registrador no hace lugar a la inscripción de la escritura n° 80 folio 124 de fecha 23/7/2015 autorizada por la escribana titular del registro n° 2 de Chos Malal, Esc. Soledad González Arianna, en donde se afecta un lote al derogado régimen de bien de familia.

Ello, por considerar que éste se caracterizó por ser constitutivo, es decir, por nacer con su inscripción y no desde su instrumentación, a más de que al momento de su ingreso en el registro ya se encontraba vigente el nuevo Código Civil.

Contra esta decisión, se alza la notaria autorizante, mediante el recurso que concedimos al resolver la queja n° 252/2015 y que se tiene a la vista por encontrarse unida por cuerda.

En primer lugar, se agravia al sostener que la resolución registral que cuestiona padece un defecto de competencia, toda vez que fue dictada por el Subdirector del Registro de la Propiedad Inmueble.

En segundo lugar, manifiesta que existe una contradicción con decisiones dictadas con anterioridad por el



mismo organismo. Así, dice que la resolución registral n° 290/15 de fecha 11/9/2015, mediante la que se rechazó la inscripción de la escritura n° 80 de fecha 23/7/2015 sosteniendo que por la entrada en vigencia del nuevo Código Civil se impondría la adecuación al nuevo régimen, contraría lo dispuesto en la Resolución técnico registral n° 3/15, por la cual la aplicación de la nueva normativa lo sería a partir del 1/8/2015.

En tercer lugar, señala la contradicción de la decisión del registrador con decisiones comparables de otros organismos similares.

En cuarto lugar, expresa la infracción a la interpretación y aplicación del art. 7 del nuevo Código Civil por parte del registrador, y luego de transcribir la normativa y doctrina judicial, concluye que la aplicación al régimen de bien de familia anterior o actual estará determinado según el momento de otorgamiento y autorización notarial del documento de afectación.

Finalmente, y en quinto lugar, sostiene la falta de razonabilidad de la decisión que cuestiona y la afectación injustificada a derechos individuales, de familia y de protección de menores que conlleva.

II.- Ingresando al análisis del recurso, y en lo referido a la competencia del Subdirector del Registro de la Propiedad Inmueble, las disquisiciones que efectúa la apelante resultan manifiestamente improcedentes.

Ello por cuanto, el Dr. Troitiño se encontró ejerciendo el cargo de Director en legal subrogancia, y dicta las resoluciones, como la que aquí se cuestiona, en uso de las facultades que le son propias.

Entender lo contrario no sólo implica descalificar su gestión sino también el funcionamiento del



Registro local, y si bien descartamos que haya sido esa la intención de la recurrente y su letrado, les hacemos saber que deberán, en lo sucesivo, cuidar el uso de sus expresiones.

III.- Sentado ello, y en función de los restantes agravios, observamos que la cuestión se centra en determinar si la aplicación del nuevo Código Civil es a partir de la autorización del documento notarial, o bien, desde su anotación registral.

Si bien, en el caso, no existen cuestionamientos acerca de la entrada en vigencia de la normativa de fondo y que modifica notablemente el régimen del bien de familia regulado por la ley 14.394, dado que el paso del tiempo y los cambios socio-culturales y económicos lo ha dejado desactualizado, coincidimos con lo expresado por la jurista Aída Kelmelmajer en cuanto a que las dificultades aparecen "*... cuando un cambio legislativo se presenta durante la vida de esos hechos, relaciones o situaciones, o sea entre que nacen y se extinguen. En tal caso, ese cambio legislativo trae aparejada una colisión o conflicto de normas en el tiempo y es necesario decidir qué norma ha de aplicarse. En abstracto, en general, a favor de la ley nueva podría afirmarse (i) si toda ley nueva deroga la anterior en cuanto es incompatible, parece lógico que la vieja deja de estar vigente en el mismo instante en que la nueva entra en vigor; (ii) el fundamento último del principio de la modernidad radica en que la norma posterior deroga la anterior porque, de otro modo, no cabría la evolución del ordenamiento jurídico; (iii) "el ritmo vertiginoso de los cambios sociales económicos atenúan la importancia de la llamada intangibilidad del pasado; (iv) la intrusión del legislador en la esfera contractual es hoy tan corriente que el tema parece casi banal. En pro del mantenimiento de la ley anterior, en cambio, se afirma que, en determinados casos, es el único modo de salvar un valor*



*trascendente cual es la seguridad jurídica...*" (ver "La aplicación del Cód. Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", Editores Rubinzal Culzoni, en la pág. 19).

En esa línea, y como señalamos, habiéndose legislado esta cuestión con importantes innovaciones, no sólo por la ampliación conceptual del ahora instituto de afectación de la vivienda, sino desde el punto de vista instrumental, creemos que a efectos de resolver esta cuestión, resulta fundamental considerar los fines tenidos en cuenta por el legislador, en ambos regímenes normativos, y que no es otro que la protección de la vivienda como derecho fundamental, siendo la actual una versión más tuitiva.

De este modo, creemos que la mejor opción para garantizar los derechos en juego es tomar como parámetro para la aplicación de la nueva normativa de fondo el momento en que se autorizó la escritura y no su rogatoria.

Así también lo han entendido los registros de la ciudad de Buenos Aires y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en las legislaciones que con acierto señala la recurrente.

En efecto, mediante la Disposición Técnico Registral n° 4/2015 el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, en punto al régimen de protección de la vivienda y dada la nueva normativa del Código Civil y Comercial de la Nación, dispuso que: "**ARTÍCULO 6° – Las normas de esta Disposición se aplicarán en la calificación e inscripción de los documentos notariales y administrativos autorizados a partir del 1° de agosto de 2015, fecha en la que entrará en vigencia la presente Disposición Técnico Registral.**" (La negrita nos pertenece).



Por su parte, el Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de Buenos Aires, con sede en la ciudad de la Plata, estableció por medio de la Orden de Servicio n° 45/2015 titulada "Aspectos registrales del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, que: *"ARTICULO 1: La presente normativa, dirigida a los registradores de este organismo, recepta sólo las reformas de incidencia procesal introducidas por el Código Civil y Comercial de la Nación y será obligatoria para los documentos **autorizados** a partir del 1° de agosto de 2015."* (La negrita también nos pertenece).

Como dijimos, esta es la solución que resguarda la intención y los intereses de los particulares al elegir el modo por el cual afectar la vivienda familiar, teniendo en cuenta no sólo la función tuitiva que debe primar en estos casos, sino también el hecho de que se encuentran en juego derechos de dos niñas en la menor edad, siendo deber de los organismos del estado el poner especial celo en su protección.

IV.- En mérito a lo expuesto, es que haremos lugar al recurso de apelación en análisis y revocaremos la resolución n° 290/2015 del Director subrogante del Registro de la Propiedad Inmueble, ordenando se proceda a la afectación como bien de familia al inmueble individualizado en la escritura n° 80 folio 124 de fecha 23/7/2015 y que fue autorizada por la Esc. González Arianna, previo cumplimiento de los demás requisitos de forma que correspondan.

Por ello, esta **Sala II**

**RESUELVE:**

I.- Revocar la resolución n° 290/2015 del Director subrogante del Registro de la Propiedad Inmueble, y en consecuencia, ordenar que se proceda a la afectación como bien de familia al inmueble individualizado en la escritura n° 80 folio 124 de fecha 23/7/2015 y que fue autorizada por la



**PODER JUDICIAL  
DE NEUQUÉN**

Esc. González Arianna, previo cumplimiento de los demás requisitos de forma que correspondan.

II.- Hacer saber a la escribana y su letrado lo dispuesto en el considerando II.

III.- Regístrese, notifíquese electrónicamente a la interesada y al Registro de la Propiedad Inmueble, y en su oportunidad, ARCHIVASE.

**Dr. FEDERICO GIGENA BASOMBRIO - Dra. PATRICIA CLERICI**

**Dra. MICAELA ROSALES - Secretaria**