

Recurso de Recalificación Registral. Asentimiento Conyugal. Procedencia de su examen por parte del Registro Inmobiliario. Improcedencia para el supuesto de constitución de hipoteca por saldo de precio, instrumentada simultáneamente con la adquisición del dominio de un inmueble ganancial.

(Resolución de fecha 27/11/1997 de la Sala Primera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Santa Fe en los autos caratulados "RABAZZI DE BERSEZIO STELLA MARIS c/REGISTRO GENERAL s/RECURSO DE RECALIFICACION" (Expte. Nº 55 – Año 1989), revocando la Disposición Nº 030 dictada por la Dirección General del Registro en fecha 3 de marzo de 1989).

1) Esta Sala se ha pronunciado oportunamente – aún con otra integración – alineando su opinión con la vertida por la Cámara Nacional Civil en Pleno en el caso "Freidman" del 27/07/77, al señalar que el Registro General, al examinar los instrumentos presentados para su registración, puede controlar el cumplimiento de los requisitos relativos al poder de disposición de las partes impuestos por el artículo 1277º del Código Civil, pudiendo de consiguiente requerir que en el documento a inscribirse conste la expresión del asentimiento del cónyuge no disponente o de la autorización judicial (Conf. "Director Registro General de Santa Fe s/Eleva Resolución Nº 29 del 14 de noviembre de 1977", auto del 03/05/78).

2) De la lectura del Plenario de marras se infiere que el Tribunal de alzada nacional asentó su decisorio en el voto de la mayoría en cuanto expuso que dentro del sistema de la Ley 17801, la calificación de la validez de los actos dispositivos es reconocida al registrador propendiéndose a una menor cantidad de títulos defectuosos, debiendo inclinarse el intérprete – ante dos interpretaciones posibles, de equivalente asidero legal y con mayor razón si es Juez – por la que más satisface a los principios de justicia y seguridad jurídica, señalándose asimismo que si se optara por descartar la calificación registral en torno al art. 1277º ello importaría renunciar a un mecanismo que en medida importante contribuye a estimular el cumplimiento del recaudo contenido en esa norma así como a proteger a la familia a través de la defensa de su patrimonio.

3) La cuestión allí resuelta refería a la omisión del consentimiento de la cónyuge del vendedor de un inmueble adquirido durante el matrimonio, lo que es distinto a la ahora traída, puesto que esta alude a que el Registro General inscribió definitivamente el dominio del bien y sólo provisionalmente la hipoteca constituida sobre el inmueble adquirido, por saldo de precio y en un mismo acto notarial, apartándose de consiguiente la especie de aquellos principios de justicia, seguridad jurídica y protección de la familia y su patrimonio, que aconsejaban al intérprete volcar su opinión en beneficio de conferir al registrador la calificación de la validez de los actos dispositivos.

4) Ello toda vez que frente a la innegable circunstancia de que la hipoteca se constituyó por saldo de precio, debe verse que la seguridad de que un derecho real de garantía se constituya en forma no es del "interés superior de la comunidad" sino, esencialmente, del propio acreedor. Podría aparecer, por lo demás, aventurado esgrimir que desde que la adquisición del inmueble es previa a la hipoteca por el saldo impago, la constitución de ésta sobre un inmueble ya ingresado – en un mismo y único acto – al patrimonio familiar afecte "per se" aquellos principios que justifiquen una actividad tuitiva de la sociedad con entidad tal como para forzar una interpretación de las pautas sobre las que se asienta la facultad de contralor registral, extremo que en cambio si encuentra razón y fundamento cuando se trata de la adquisición – se refiere en realidad a "la transferencia" – de un bien de carácter ganancial y no obra el asentimiento del cónyuge no otorgante.