

**REGISTRO SENTENCIA DEFINITIVA: 90**

En la ciudad de La Plata, capital de la Provincia de Buenos Aires, a los 14 días del mes de junio de dos mil dieciséis, reunidos en Acuerdo Ordinario los jueces de la Sala Primera de la Cámara Primera de Apelación integrada por su Presidente la Dra. Ana María Bourimborde, para dictar sentencia en el juicio nro. 264.096 caratulado "DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, EXPEDIENTE N° 23077-1003/2016 INICIADO POR EL NOTARIO EMILIO COTO", se practicó el sorteo de ley que determinó que la votación debía tener lugar en el orden siguiente: Dres. Ana María BOURIMBORDE- Carlos A. TENREYRO ANAYA.

**C U E S T I O N E S**

1ra.- ¿Se ajusta a derecho la Resolución Contencioso Registral N° 1/2016 de fs. 47/49, suscripta por la Sra. Directora Provincial del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires?

2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

**V O T A C I O N**

**A LA PRIMERA CUESTION**, la Señora Presidente Dra. BOURIMBORDE dijo:

1.- En la Resolución Contencioso Registral n° 1/2016, dictada por la Directora Provincial del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos, tras declararse inadmisibile la reconsideración intentada a fs. 1/2, se dispone no hacer lugar a la inscripción definitiva de la Escritura N° 393 del 11 de septiembre de 2.015, autorizada por el Escribano Guillermo Emilio Coto, titular del Registro Notarial N° 1.181 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ingresada bajo el N° 1173253/3 del 24 de noviembre del mismo año, en virtud de los argumentos expuestos en

////

////

sus considerandos.

Contra este decisorio, el día 11 de abril del corriente año, el escribano peticionante interpone recurso de apelación en los términos del artículo 44 inc. b) del decreto ley provincial n° 11.643/63, el que fuera concedido a fs. 63.

En los fundamentos de su recurso el apelante se agravia, en lo medular, de lo que califica una interpretación restrictiva del art. 248 del Código Civil y Comercial patentizada al no permitir la subrogación real de la afectación que prevé su art. 246, entre dos bienes que ya integraban el patrimonio de sus titulares al momento de requerir a aludida subrogación.

Juzgo que la queja no puede prosperar.

2. - Encontrándose cumplido el procedimiento administrativo reglado por el dec. ley 11.643/63, el acto se ha tornado susceptible de ser revisado en sede judicial (cit. art. 44).

3. - Constituye una elemental regla de hermenéutica que cuando el texto de la ley es claro y expreso no cabe prescindir de sus términos, correspondiendo aplicarla estrictamente y en el sentido que resulte de sus propias palabras, aún cuando pareciera injusta, pues la interpretación de la ley debe comenzar por la ley misma, es decir, que para alcanzar su verdadero significado no ha de añadirse ni extender nada que altere su contenido (SCBA, en "Ac. y Sent.", 1969-235, 1970-I-391 y 1970-II-135).

El art. 248 del Cód. Civil y Comercial reza://

////

////

“La afectación se transmite a la vivienda adquirida en sustitución de la afectada y a los importes que la sustituyen en concepto de indemnización o precio”.

La doctrina, siguiendo aquella sana hermenéutica al analizar su primera parte -la sustitución entre inmuebles-, en forma prácticamente unánime ha considerado que esa “subrogación real” es una ficción jurídica por la que el objeto subrogante ocupa el lugar del subrogado manteniendo sin solución de continuidad su destino y calidad, lo que otorga una protección durante algún tiempo para permitir al propietario la adquisición de un nuevo hogar con ese dinero, cuando la sustitución no opere por permuta directa (régimen básico del “homestead” y del art. 10 de la ley 15.597 de la República del Uruguay).

El instituto brinda al titular de la afectación la posibilidad de sustituir el bien afectado manteniendo su oponibilidad y efectos desde la fecha de la afectación del primero (conf. “Código Civil y Comercial de la Nación Comentado”, Directores Julio César Rivera y Graciela Medina, t. 1, art. 248, ps. 582 a 587).

En otras palabras, la protección se traslada al nuevo inmueble retroactivamente a la fecha de la primigenia afectación, pero para que ello ocurra tiene que existir un inmueble adquirido en sustitución del afectado, condición necesaria que descarta de plano la pretensión de trasladar la afectación entre dos inmuebles que ya integraban el patrimonio del

////

////

o los titular/es, aunque el móvil fuese la posterior venta del tutelado, porque en ese caso no se trata en rigor de una sustitución de vivienda que habilite la denominada subrogación real (conf. "Código Civil y Comercial, comentado, anotado y concordado", coordinador Eduardo G. Clusellas, ed. Astrea, T. 1, ps. 638 a 643).

Por las anteriores consideraciones,

**VOTO POR LA AFIRMATIVA.**

**A LA MISMA PRIMERA CUESTION**, el Señor Juez Dr. TENREYRO ANAYA adhirió al voto que antecede, aduciendo idénticos fundamentos.

**A LA SEGUNDA CUESTION**, la Señora Presidente Dra. BOURIMBORDE dijo:

Corresponde, frente al acuerdo alcanzado, confirmar la Resolución Contencioso Registral n° 1/2016 de la Sra. Directora Provincial del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, que obra a fs. 47/49 del presente expediente.

**ASI LO VOTO.**

**A LA MISMA SEGUNDA CUESTION**, el Señor Juez Dr. TENREYRO ANAYA adhirió al voto que antecede, aduciendo idénticos fundamentos.

Con lo que finalizó el acuerdo, dictándose la siguiente,

**S E N T E N C I A**

**AUTOS Y VISTOS:**

**CONSIDERANDO:**

Que en el precedente acuerdo ha quedado establecido que la Resolución Contencioso Registral n° 1/2016 de la Sra. Directora Provincial del Registro de la Propiedad de la///

////

264.096-3

////

Provincia de Buenos Aires, se ajusta a derecho (arts. 246 y 248 del Cód. Civil y Comercial; art. 44 del dec. ley 11.643/63).

**POR ELLO**, se confirma la Resolución Contencioso Registral n° 1/2016 de la Sra. Directora Provincial del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, glosada a fs. 47/49 del presente expediente. **REG. NOT. DEV.**

**ANA MARIA BOURIMBORDE**

**CARLOS A. TENREYRO ANAYA**