



**PODER JUDICIAL MENDOZA**  
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

DIRECCIÓN DE REGISTROS  
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL  
1°, 3° y 4° CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

**RR 07/23. NOT. ANA MARÍA LIZANA P/ RECURSO. ESC. 24, FS. 43 DEL  
05/06/2023 PASADA ANTE LA ESCRIB. ANA MARÍA LIZANA (159), MAT.  
SIRC 1000597483. ENT. N° 2408320 del 22/06/2023.**

Mendoza, 23 de octubre de 2023

SRA.

DIRECTORA:

Soledad Fernandez, Asesora Letrada, se dirige a Ud. a los fines de remitir dictamen en las presentes actuaciones para su consideración.

**ANTECEDENTES:**

Con fecha 19 de septiembre de 2023 ingresa a este Registro, recurso en contra de la resolución recaída en la escritura de compraventa N° 24 pasada ante la Escribana Ana María Lizana (159), con la finalidad que se reconsidere la Inscripción Provisional del dominio anotado a la matrícula 1000597483.

Solicita la recurrente que se ordene la inscripción definitiva a nombre del Sr. Pablo Andrés Prisco y se elimine la constancia que existió una inscripción provisional.

**PROCEDENCIA FORMAL:**

El escrito presentado por la escribana contiene una impugnación a la calificación del registrador ya que manifiesta su disconformidad con la misma. Por lo tanto debe ser tomada como un recurso de revocatoria.

En relación al plazo de interposición, la ley de Procedimiento Administrativo establece el plazo de 15 días hábiles para interponer el recurso.

En este aspecto cabe analizar que la escritura N° 24, ingresada para su inscripción el día 22 de junio de 2023 con Entrada N° 2408320, fue publicada en lista el día 29/08/2023.



**PODER JUDICIAL MENDOZA**  
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

DIRECCIÓN DE REGISTROS  
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL  
1°, 3° y 4° CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

De conformidad con el art. 129 de la ley 8236: *El acto administrativo resultante de la calificación efectuada será notificado de manera ficta y en forma fidedigna a través de una lista diaria que se confeccionará y se dará a publicidad de acuerdo a los medios tecnológicos que disponga la Dirección. La notificación se tendrá por cumplida el día siguiente hábil a aquél en que se publicita en lista el acto.*”

Habiendo interpuesto el Recurso en fecha 19/09/2023, el mismo debe considerarse formalmente procedente.

**PROCEDENCIA SUSTANCIAL:**

En relación al fondo del asunto, la notaria manifiesta que por escritura N° 24, fs. 43 pasada ante la recurrente, se celebró contrato de compraventa del inmueble denominado Fracción H-A-6, anotado a la matrícula 1000348434.

Que las partes intervinientes fueron el Sr. Pablo Andrés Prisco como comprador; y los Sres. Eliana Ruth Silvestre, Osvaldo Javier Silvestre, titulares de la nuda propiedad, y Julia Rosa Sliba, titular del derecho real de usufructo, como vendedores.

Que en virtud de la calificación del título en cuestión, el dominio fue inscripto al As. A-1 de la Matrícula 1000597483 en forma *“provisional (art. 9 Ley 17.801) por 180 días hasta tanto, por acta complementaria con comparecencia de partes, de cumplimiento al art. 456 CCCN en lo que respecta a la Sra. Julia Rosa Sliba”*.

Que en razón de ello, la recurrente sostiene que no es necesario el otorgamiento del asentimiento conyugal, puesto que el inmueble es un bien propio adquirido por donación y herencia y se encuentra baldío.

Por tanto, a continuación se analizará la calificación efectuada.

**1) Motivación de la inscripción provisional**

En primer lugar, el art. 127 de la ley 8236 reza en su parte pertinente: *“Las inscripciones provisionales a que se refiere el artículo 33 de la Ley 17.801 y*



**PODER JUDICIAL MENDOZA**  
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

DIRECCIÓN DE REGISTROS  
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL  
1°, 3° y 4° CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

*sus modificatorias, se practicarán mediante breves notas que se colocarán en el asiento registral y en el documento presentado expresando claramente el o los motivos de la observación. (...)*

Es la motivación un elemento esencia del acto administrativo, y se define como “la exteriorización en el acto de la existencia de la causa y la finalidad” (COMADIRA, J. R. (2003). “*El acto administrativo en la ley nacional de procedimientos administrativos*”. La Ley. Buenos Aires. P. 43). En virtud de este elemento, la Administración debe explicar, el por qué y el para qué emite el acto.

Entre las razones que asisten al requisito de motivación, Comadira destaca tres: que la Administración dé cuenta de sus decisiones de acuerdo a un régimen republicano de gobierno; que las decisiones puedan ser ulteriormente examinadas en sede judicial y que el administrado pueda ejercer su derecho de defensa. (COMADIRA, J. R. (2003). “*El acto administrativo en la ley nacional de procedimientos administrativos*”. La Ley. Buenos Aires. P. 45).

La ausencia de este elemento genera la nulidad del acto. Esto es así porque la expresión de las razones que fundamentan un acto administrativo, resguarda garantías tuteladas constitucionalmente (COMADIRA, J. R. (2003). “*El acto administrativo en la ley nacional de procedimientos administrativos*”. La Ley. Buenos Aires. P. 122).

En este sentido, a pesar de mencionar la norma en la cual se apoya, el acto no indica mediante notas el motivo concreto, acarreado sin más la nulidad del mismo.

Así, se torna necesario calificar nuevamente el título en cuestión.

## **2) Calificación del artículo 456 CCCN**

La inscripción provisional del inmueble, como ya se dijo, fue parcialmente motivada hasta tanto diese cumplimiento a lo dispuesto por el art. 456 CCCN en lo que respecta a la usufructuaria.

El artículo en cuestión dispone: “*Actos que requieren asentimiento*”



**PODER JUDICIAL MENDOZA**  
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

DIRECCIÓN DE REGISTROS  
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL  
1°, 3° y 4° CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

*Ninguno de los cónyuges puede, sin el asentimiento del otro, disponer de los derechos sobre la vivienda familiar, ni de los muebles indispensables de ésta, ni transportarlos fuera de ella. El que no ha dado su asentimiento puede demandar la nulidad del acto o la restitución de los muebles dentro del plazo de caducidad de seis meses de haberlo conocido, pero no más allá de seis meses de la extinción del régimen matrimonial. La vivienda familiar no puede ser ejecutada por deudas contraídas después de la celebración del matrimonio, excepto que lo hayan sido por ambos cónyuges conjuntamente o por uno de ellos con el asentimiento del otro.”*

La norma contempla dos situaciones, el requerimiento de asentimiento conyugal para disponer de la vivienda familiar y de los enseres indispensables contenidos en ella, y la cláusula de inejecutabilidad legal de la misma.

El asentimiento conyugal como acto jurídico unilateral, entre vivos, a título gratuito y no formal, importa una limitación a la facultad de disponer de los bienes, dispuesta a favor del cónyuge no titular del inmueble.

Para Clusellas, es la ley la que le da a ese cónyuge no titular una función de contralor o cuidado de la familia. Así, el interés jurídicamente protegido es el grupo familiar como instituto social. (CLUSELLAS, E. G. (coordinador) (2015). *Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado, Anotado y Concordado*. Editorial Astrea. P. 413-415).

Lorenzetti refiere, en relación a la exigencia de conformidad del cónyuge no contratante para el otorgamiento de ciertos actos que, la misma “(...) produce una seria —mas no por ello grave— restricción a la libre disposición que cada uno de los integrantes de la pareja tiene de su patrimonio, plenamente justificada en (...) una protección eficiente a ciertos bienes necesarios para lograr la realización personal de los integrantes del núcleo familiar” (LORENZETTI, R. L. (director) (2015). *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*. Rubinzal Culzoni Editores. Santa Fe. Tomo III. P. 44).



**PODER JUDICIAL MENDOZA**  
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

DIRECCIÓN DE REGISTROS  
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL  
1º, 3º y 4º CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

El cónyuge al prestar su asentimiento, vocablo adoptado adecuadamente por el CCCN, no integra el consentimiento contractual, sino que quien dispone es el titular del bien, es decir el transmitente.

Los supuestos abarcados por la norma en análisis, asentimiento conyugal e inejecutabilidad, encuentran su fundamento en la protección constitucional de la vivienda dispuesta en los artículos 14, 14 bis y 75 inc. 22 de la Ley Fundamental.

En relación al título objeto del presente recurso, la notaria manifiesta que no corresponde el asentimiento conyugal por ser el bien de carácter propio. Sin embargo, al reconocer amparo constitucional, y por la ubicación metodológica del artículo 456 CCCN, la doctrina es coincidente en afirmar que las disposiciones del mismo son aplicables tanto a los bienes de carácter propio como ganancial.

En efecto, Graciela Medina sostiene que, en relación a la protección de la vivienda habitual, “(...) el Código Civil y Comercial unificado contiene reglas imperativas, que rigen cualquiera sea el régimen económico matrimonial o convivencial pactado y que, de una parte, tienen por objeto evitar que uno de los cónyuges lleve a cabo unilateralmente actos dispositivos sobre los derechos de la vivienda habitual y, por otra parte, impiden que se disponga unilateralmente de los bienes muebles de uso ordinario de la familia, en cuanto pudiera afectar a la estabilidad de la sede familiar.” (RIVERA, J. C.; MEDINA, G. (directores); ESPER, M. (coordinador) (2015) *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*. Editorial La Ley. P. 112)

Por último y en relación a la extensión del término “vivienda común”, la autora mencionada sostiene que debe entenderse por tal, y entre otros, incluso a aquellos inmuebles que se encuentran usufructuados, ya que “es indiferente el título por el cual la familia ocupe el inmueble destinado a ser sede del hogar conyugal”. (RIVERA, J. C.; MEDINA, G. (directores); ESPER, M. (coordinador) (2015) *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*. Editorial La Ley. P. 112)



**PODER JUDICIAL MENDOZA**  
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

DIRECCIÓN DE REGISTROS  
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL  
1°, 3° y 4° CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

Por lo expuesto, y salvo mejor criterio de la Dirección, es que esta Asesoría considera que en lo sustancial no debe hacerse lugar al recurso planteado.

En consecuencia, debe revocarse el acto impugnado inscripto al Asiento A-1 de la Matrícula 1000597483; y procederse en su lugar, a la Inscripción Provisional del Dominio en virtud del art. 9 de la ley 17.801 por 180 días, hasta tanto el cónyuge de la Sra. Julia Rosa Sliba preste el asentimiento conyugal, o la usufructuaria manifieste que el inmueble no es sede de la vivienda o la Escribana autorizante dé fe de dicha circunstancia.

Queda copia registrada como dictamen 21 del Tomo de Dictámenes de Asesoría Letrada 2023.

Saludo a Ud. atte.