RECURSOS REGISTRALES

Por Lucila Maria Ortiz

Observación: El contenido y redacción del presente trabajo quedan bajo exclusiva responsabilidad del autor.
Universidad Notarial Argentina

Sumario: I. Introducción. II. Concepto de calificación registral y recurso registral. III. Resultado de la calificación. III. 1. Inscripción o anotación provisional. IV. Recursos registrales. IV.1. Ciudad autónoma de Buenos Aires. IV.2. Provincia de Buenos Aires. V. Observaciones registrales que motivaron recursos. VI. Conclusión.

I. Introducción

En el presente trabajo nos avocaremos al estudio de los recursos registrales.

El principio de legalidad, se hace efectivo en la práctica a través de la función calificadora asignada al registrador. De este modo se tiende a evitar que ingresen al Registro documentos nulos o insuficientes que no justifiquen y permitan conferirles los especiales efectos publicitarios, teniendo en vista el principio fundamental de seguridad jurídica, propendiendo a lograr la mayor concordancia entre la realidad registral y la extraregistral.[1]

Dicho principio de legalidad, y la función calificadora encomendada al registrador, se hallan disciplinados básicamente, como veremos en los artículos 8º y 9º de la ley 17.801.

Como resultado de la aplicación de dichos artículos el registrador puede, y debe desestimar el documento que se pretende inscribir cuando no se hubieran cumplido con los recaudos legalmente establecidos, el título fuera defectuoso o hubiera algún otro factor que lo impidiera.

Frente a la calificación negativa que reciba un documento, el peticionante tiene para su defensa dos alternativas: instar a través de la interposición de un recurso, la revisión de la decisión ante las propias autoridades registrales y acudir ante los tribunales para que resuelvan sobre los motivos aducidos para la desestimación de sus originarias pretensiones.

Como estudiaremos, el artículo 9 inc b) de la ley 17.801 en su segundo párrafo dispone que: *"...La reglamentación local fijará los plazos máximos dentro de los cuales deben sustanciarse los recursos"*.

No es intención plasmar en este trabajo las distintas reglamentaciones establecidas respecto de los recursos registrales en todas las provincias. Por el contrario, sólo nos referiremos al régimen previsto para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Provincia de Buenos Aires.

[1] Andorno, Luis O, Marcolín de Andorno Marta, "Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17.801" Comentada. Anotada, Editorial Hammurabi, Año 1999, página 165.

II. Concepto de calificación registral y recurso registral.

El control de legalidad del documento que realiza el registrador se hace efectivo a través de la función calificadora a fin de lograr la menor cantidad de inexactitudes registrales.[2]

En una primera aproximación, la calificación se nos presenta como el examen que el registrador hace del documento presentado a inscribir, para determinar si reúne los requisitos exigidos por la ley y en consecuencia, practicar su registración.

Podemos definir la calificación como "una función registral, típicamente jurídica, que consiste en el examen de los documentos presentados a inscribir o anotar, por lo que de ellos resulta y por su confrontación con los asientos respectivos tendiente a establecer si reúnen los requisitos necesarios para su registración definitiva o si, por no reunirlos, deben ser registrados provisionalmente, o condicionados por la existencia de prioridades que los afectan, o rechazados por no tratarse de documentos registrables, dentro de los límites establecidos por la ley". [3]

De acuerdo al artículo 8 de la Ley Registral Nacional 17.801 (en adelante ley 17.801), *"El Registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, atendiéndose a lo que resultare de ellos y de los asientos respectivos"*.

La cuestión de cuáles son los límites a los que el Registrador debe someterse en el desempeño de su función calificadora ha suscitado, desde siempre, una gran polémica.

Escapa al objeto de este trabajo analizar las distintas posturas que existen respecto a esta temática; sólo vamos a decir que es preciso partir de la premisa por la cual se considera que los asientos registrales deben concordar con la realidad jurídica externa al Registro. Por ello, y a fin de hacer efectivo el principio de legalidad, es necesario recurrir a un previo examen de los títulos inscribibles que desean ingresar al mismo.

Como analizaremos más adelante, el artículo 9 de la ley 17.801 regula las consecuencias de la calificación registral y por ende, los procedimientos recursivos a seguir en caso de que el Registro observare el documento que se pretende inscribir o anotar.

Siguiendo a Vaccarelli, podemos definir al recurso "...como el medio que atribuye al interesado la facultad de ejercer una articulación jurídica, por la cual esgrime en el procedimiento registral derecho de impugnación en relación al resultado de la calificación jurídico-registral formulada por el Registrador a un documento llevado a su examen para su registro".[4] Y de este concepto podemos esgrimir que:

- El Recurso implica dotar al sujeto interesado, legitimado registralmente por el artículo 6 de la ley 17.801, de una acción dentro del procedimiento estructurado

[2] Abella, Adriana, "Derecho inmobiliario Registral", Editorial Zavalia, Año 2008, página 39.
[3] Villaro, Felipe Pedro, "Elementos de derecho registral inmobiliario", Scotti Editora, Año 2003, página 60.
[4] Vaccarelli, Horacio M., "El Recurso Registral según el Decreto 2080/80", Academia Nacional del Notariado, 56º Seminario Laureano Arturo Moreira, Noviembre 2008, página 3.

por la ley, y que denominamos "registral", que tiende al desarrollo de los distintos actos administrativos al logro de la registración de un documento inscribible.

- El Recurso es voluntario, ya que el interesado no se encuentra obligado fatalmente a interponer el recurso frente a una calificación que entiende arbitraria carente de juridicidad, y que en definitiva provocará la inscripción provisional del documento, ya que de no ejercer tal recurso, podrá obtener la pérdida del estado registral ganado con la presentación del documento en el Registro de la Propiedad Inmueble, dejando operar su caducidad por el mero transcurso del tiempo.
- El Recurso es suspensivo: sin perjuicio de abordar el tema más adelante, el carácter suspensivo que deviene, en relación al acto recurrido como consecuencia del recurso interpuesto, constituye un imperativo establecido por el artículo 9 inc b) primer párrafo "in fine" de la ley 17.801, en cuanto dispone: "...Durante cuya sustanciación – se refiere a la impugnación- mantendrá vigente la anotación provisional".[5]

III. Resultado de la calificación

La decisión de registrar definitivamente el documento es la consecuencia natural de la calificación y, en definitiva, su objeto específico.

El título puede pasar por el filtro de la calificación sin manifestarse impedimento alguno para su inscripción. En tales casos, conforme al artículo 28 de la ley 17.801, el Registrador practicará el asiento solicitado para, inmediatamente después, poner una nota en la parte libre o en los márgenes de la última hoja útil del documento en la que exprese la fecha, clase y número de orden de la inscripción despachada.

Sin embargo, puede ocurrir que como consecuencia de la calificación, el documento no pueda se registrado definitivamente. De acuerdo a lo prescripto por el artículo 9 de la ley 17.801, "*cuando el Registro observare el documento, procederá de la siguiente manera:*

a) Rechazará los documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta.

b) *Devolverá el documento al solicitante dentro de los treinta días de presentado, si el defecto fuere subsanable..."*[6].

[5] Vaccarelli, Horacio M, Ob. cit, página 4.

[6] La Ley Registral Nacional no define qué se entiende por defecto subsanable. Andorno citando a Roca Sastre expresa que se trata de "...aquellos defectos de que adolece un título, que, sin constituir meras faltas reglamentarias y siendo comprobables por el registrador, provengan de la forma del mismo título o del acto que contiene, o las origine el Registro, siempre que sin provocar la nulidad del referido acto, ni su intrascendencia real inmobiliaria, puedan subsanarse por medio de una nueva redacción documental, reforma u otra medida o formalidad, suspendiendo tan sólo la práctica de la inscripción solicitada". En Andorno, Luis O, Marcolín de Andorno Marta, Ob. cit, página 180.

Y en el artículo 18 inc a) de la ley 17.801, el supuesto de rechazo aparece, pero no referido a la nulidad del acto o instrumento que accede, sino frente al conflicto de prioridades que se pueden plantear.[7] Si al presentarse un documento existiese otro conteniendo un acto que se oponga o impida la registración del segundo, el registrador "...devolverá los documentos que resulten rechazados, dejando constancia de su presentación tanto en el registro como en el documento mismo. La forma y tiempo de duración de esta anotación serán los que rigen respecto de la anotación provisional..."[8]

Ahora bien, cuando el documento ostenta un defecto subsanable conforme lo prescripto por el inciso b) del artículo 9 de la ley 17.801, el mismo precepto legal, como analizaremos en el próximo apartado, se encarga de sentar las directivas necesarias a fin de proporcionar un procedimiento recursivo registral. Pero no sucede lo mismo en los supuestos de rechazo previstos en el inciso a) del artículo 9 y artículo 18 inciso a) de la ley 17.801, en los cuales la ley guarda silencio.

Por su parte, Cornejo expresa "que a pesar de que esto a llevado a ciertos autores a sostener que el recurso de recalificación sólo procede respecto de los documentos inscriptos en forma provisoria, y que si el documento es devuelto sin inscribir, según el artículo 9 inc. a), lo que cabe es el recurso administrativo de reconsideración y luego el jerárquico"; él entiende, y es la postura a la cual adherimos, que debe hacerse extensivo el procedimiento recursivo sentado por el inciso b) del artículo 9 de la ley 17.801 a los supuestos contemplados en el inciso a) del mismo artículo y en el inciso a) del artículo 18 de la Ley 17.801. [9]

Por último, cabe hacer referencia a qué ocurre con los documentos que no tienen vocación registral, ya sea por no atenerse a lo regulado por el capítulo I de la ley 17.801 o por no resultar de la competencia material o territorial del registro donde se pretenden inscribir.

Según lo normado por el artículo 40 de la ley 17.801, la presentación de los mismos se anotará por orden cronológico, asignándoles el número correlativo que les corresponda. O sea que no son susceptibles de inscripción o anotación provisional, y por ello, las observaciones por falta de vocación registral, no son pasibles de recursos registrales.

---

[7] "El inciso a) del artículo 18 de la ley 17.801, se refiere a aquellas hipótesis en las cuales la pretendida inscripción registral fuese imposible de practicar. Se trata de un rechazo liso y llano de la registración. La ley la supedita no obstante a una formalidad, cual es la de dejar constancia de su presentación, tanto en el Registro, como en el documento mismo. De esta manera se facilita la labor del interesado para deducir los correspondientes remedios legales, tanto en sede administrativa como judicial, en procura de una revocación de la medida de rechazo". En Abella, Adriana, Ob. cit, páginas 42 y 43.

[8] En este punto se debe tener en cuenta lo prescripto por el artículo 33 de la ley 17.801: *"de acuerdo con la forma que determine la reglamentación local, el Registro practicará inscripciones y anotaciones provisionales en los casos de los artículos 9º y 18 inc a y las anotaciones preventivas que dispongan los jueces de conformidad con las leyes"*.

[9] Cornejo, Américo Atilio, "Derecho Registral", Editorial Astrea, Año 1994, página 222.

III. 1. Inscripción o anotación provisional

Como hemos mencionado, el artículo 9 inc b) de la ley 17.801 preceptúa que el Registro devolverá el documento al solicitante dentro de los treinta días de presentado, si el defecto fuere subsanable... para que lo rectifique.[10]

A su vez, dicho inciso dispone en su segunda parte que sin perjuicio de la devolución del documento al interesado para que lo rectifique, "...lo inscribirá o anotará[11] provisionalmente por el plazo de ciento ochenta días, contado desde la fecha de presentación del documento, prorrogable por períodos determinados, a petición fundada del requirente...".[12] Dicha inscripción o anotación surtirá sus efectos propios, aunque condicionados y, no impedirá el ingreso de otros documentos inscribibles respecto del mismo derecho real de que se trate, pero, en todos los casos con la advertencia de la inscripción provisoria vigente.

Como constancia de dicha actuación provisional se dejará asentada la fecha de presentación del documento, como asimismo su tipo, el nombre del funcionario interviniente y la inscripción pretendida por el interesado. El referido plazo de ciento ochenta días contemplado por el inc. b) del artículo 9 de la ley 17.801, se cuenta desde la fecha de presentación del documento y no desde la fecha de su devolución, salvo que el Registro se demore más de treinta días para calificar el documento, en cuyo caso el plazo de ciento ochenta días se suspende a partir del trigésimo día. El plazo se cuenta por días corridos.[13]

Frente a la inscripción o anotación del documento en forma provisoria, el interesado puede aceptar la observación[14] o rechazarla; caso éste que da lugar a los recursos registrales que estudiaremos en el apartado siguiente.

---

[10] "Dicha subsanación podrá consistir, en términos generales en la agregación de solicitudes y formularios que hubieren faltado en la presentación original (certificados catastrales; partidas de fallecimiento, etc) o en el ingreso de documentos rectificatorios del presentado que, por equivocación del instrumentador, no contenía ciertos datos esenciales para su registro o se habían consignado erróneamente". En Ventura, Gabriel B, "La observación registral y los recursos registrales", Revista Notarial 2008/02, Nº 90, Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba, página 46.

[11] Dado que la ley emplea reiteradamente la expresión "inscripción o anotación ", precisaremos el sentido y alcance de estas palabras siguiendo lo establecido por la VI Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad (Mendoza 1969): Inscripción es "toda toma de razón (o asiento principal) de carácter definitivo, provisional o condicional que se practica en la matrícula, como consecuencia de la presentación de un documento público dispositivo (transmisivo o constitutivo), declarativo, aclarativo o extintivo de un derecho real, con la finalidad y efectos que resulten de la ley", en tanto que anotación es "todo asiento temporal que se practique con relación a una inscripción, como consecuencia de la presentación de un documento, conformado de acuerdo con la ley, del que resulte que la integridad de la inscripción queda afectada por alguna causal que se expresa o resulta de dicho documento".

[12] "...Las características del asiento protector de un documento "observado" encuadran mejor en el concepto de anotación, debido principalmente, a su temporalidad; pero admitimos que a veces se lo designe como "inscripción" teniendo en cuenta los casos de su convertibilidad en asiento definitivo (art.9, in fine), cuando las causas de la devolución hayan sido superadas." En García Coni Raul R., Frontini Ángel A, "Derecho Registral Aplicado", Lexis Nexis, Año 2006, página 171.

[13] Cornejo, Américo Atilio, "Derecho Registral", Editorial Astrea, Año 1994, página 219.

[14] Aceptada la observación, durante los ciento ochenta días pueden ocurrir las siguientes circunstancias: a) Que el defecto sea subsanado y entonces la inscripción provisoria se transforma en definitiva; b) Que no se subsane el documento, pero que antes de vencer los ciento ochenta días se solicite una prórroga de la inscripción provisoria y c)

IV. Recursos registrales

El inciso b) del artículo 9 de la ley 17.801 en su párrafo primero dispone que si el requirente *"...no estuviere de acuerdo con la observación formulada, deberá solicitar al Registro que rectifique la decisión. Esta solicitud implica la prórroga del plazo de la inscripción o anotación provisional si antes no se hubiere concedido. Cuando la decisión no fuese rectificada podrá promoverse el recurso o impugnación que correspondiere según la ley local, durante cuya sustanciación se mantendrá vigente la inscripción o anotación provisional"*.

Además la norma dispone, en su párrafo segundo que: *"...La reglamentación local fijará los plazos máximos dentro de los cuales deben sustanciarse los recursos"*.

Entonces, la ley 17.801 prevé expresamente la necesidad de un recurso de reconsideración o de recalificación, y luego remite a la legislación local para lo concerniente a los recursos en caso de denegatoria de la recalificación.

Ello implica que, luego de realizada la calificación correspondiente por el registrador, frente a la observación o rechazo del documento, se abren a favor del rogante distintas posibilidades recursivas, según se trate de una provincia u otra o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, constituyendo en definitiva, un procedimiento registral diferenciado.

Así, si bien por ejemplo el Decreto ley reglamentario del procedimiento recursivo registral en la Provincia de Buenos Aires solamente prevé en sede administrativa un recurso de recalificación ante el Director del Registro; en Ciudad Autónoma de Buenos Aires, está prevista también la posibilidad de entablar un recurso previo ante el mismo registrador denominado Recurso de Reposición o Reconsideración.

Dado que excede el objeto de este trabajo analizar lo regulado en materia de recursos registrales por las distintas provincias de nuestro país, estudiaremos las reglamentaciones de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la Provincia de Buenos Aires.

IV.1. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Recurso registral previsto por el Decreto 2080/80 (t.o decreto 466/99)

El Recurso Registral legislado en el artículo 39 y ss. del Decreto 2080/80 (T.O decreto 466/99), prevé un procedimiento rápido, eficaz y atípico dado que el interesado puede recurrir de la calificación documental por medio del Recurso Administrativo de la Ley de Procedimientos Administrativos, u optar por el recurso especial mencionado. A diferencia del procedimiento ad-

---

Si no se concede la prórroga o si directamente vencidos los ciento ochenta días el defecto no se subsana y se presenta el documento nuevamente para su inscripción, ésta caduca de pleno derecho.

ministrativo 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 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. Y en el supuesto de que el registrador mantenga su calificación, se abre la intervención del Director General, en grado de apelación. [15]

IV.1. a) Recurso de Reposición o Reconsideración

La legitimación activa para la interposición del Recurso recae en el profesional autorizante del documento o bien en el titular del derecho que contiene el documento registrable.

El recurso se intenta ante el mismo registrador que ha denegado la inscripción y debe ser deducido tanto respecto de la calificación documental de la cual derive la inscripción provisional del documento; cuanto de aquélla que declare la nulidad absoluta y manifiesta del mismo.

El plazo para la interposición es de noventa días a contar de la fecha de ingreso del documento al Registro (art.39 decreto 2080/80). Cabe hacer notar que el decreto 2080/80, en su artículo 50 establece: *"...Todos los plazos establecidos en este Capítulo, con excepción del de inscripción o anotación provisional, se contarán en días hábiles."*

La rogatoria debe formularse por escrito y en el escrito de inicio, es menester constituir domicilio por parte del peticionante, en el ámbito territorial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (art. 47 del Decreto 2080/80) *"...no dándose curso a la petición si no se cumpliera tal requisito..."*. Además el interesado al solicitar la recalificación, debe fundar su pedido.

Con respecto al ofrecimiento de prueba, el decreto 2080/80 establece en su artículo 39 que en forma conjunta a la interposición del recurso registral, es menester que el interesado ofrezca la prueba que hace a su derecho. El plazo para la producción de prueba comienza a contarse desde la interposición del recurso y goza para ello de un plazo de quince días, prorrogables por otros quince días a pedido del recurrente en casos de excepción.

Vencido el período de prueba, y/o cumplida la producción de la prueba ofrecida, o no existiendo prueba ofrecida, la causa queda conclusa para resolver la reposición.

[15] Vaccarelli, Horacio Mateo, "Casos registrales que motivaron recursos de recalificación y sentencias judiciales de alzada", Trabajo presentado en el 53º Seminario "Laureano A. Moreira", realizado en junio de 2007, página 63.

El registrador cuenta para resolver la petición con un plazo de 15 días, que se computan a partir del vencimiento del término de prueba. La resolución del registrador debe ser fundada, bajo pena de nulidad.[16]

Este plazo puede también ser objeto de ampliación, conforme artículo 40 del Decreto 2080/80, hasta un plazo máximo de 30 días, mediante resolución del Director del Registro, dictada con anterioridad a su vencimiento.[17]

Por último, cabe mencionar que el efecto fundamental de la interposición del recurso, es la suspensión del plazo de inscripción provisional que gozaba el documento, hasta tanto se resuelva la cuestión recursiva.

Por efecto de dicha suspensión en el cómputo, si resuelta la cuestión el Registrador accede a la revocatoria deducida, la inscripción o anotación provisional se convertirá en definitiva.

Por el contrario, si no accede a revocar su anterior decisión, deberá notificar al interesado el decisorio, y quedará expedita la vía del recurso de apelación ante el Director (conforme el artículo 42 del decreto 2080/80).

IV.1. b) Recurso de Apelación ante el Director del Registro

Denegada la petición recalificatoria por parte del registrador, el interesado puede consentir dicha resolución, en cuyo caso deberá subsanar las observaciones que originariamente le fueron formuladas al documento; o bien de no consentir dicha resolución puede iniciar la segunda etapa de la instancia administrativa.

La ley le otorga al interesado para interponer el recurso de apelación un plazo de quince días hábiles a contar de la notificación al mismo.

La apelación debe ser fundada y debe interponerse en el mismo expediente, y a partir de allí, el Director del Registro es quien debe resolver la cuestión planteada.

La ley ha omitido establecer el plazo dentro del cual el Director del Registro debe pronunciarse en el recurso de apelación deducido por el interesado.

Dicha laguna resulta salvada a través de normas jurídicas de grado próximo, y para ello debe tenerse en cuenta que la ley ha fijado un plazo de 15 días como término común para que los

[16] "Que el registrador deba fundar su resolución cumple con dos finalidades fundamentales. En primer lugar evitar la arbitrariedad de la administración, negando la prestación del servicio por causas que no se correspondan con ninguna exigencia legal; y en segundo lugar para no dejar en indefensión al administrado que, sólo conociendo el motivo preciso, podrá argumentar en contra de lo resuelto, según las prerrogativas recursivas que la misma ley le concede". En Ventura, Gabriel B, Ob. cit, página 58.

[17] El plazo que la ley confiere para expedirse es perentorio. Ello tiende a evitar injustificadas demoras en resolver la cuestión planteada, y para el supuesto que, vencido dicho plazo, el registrador no se hubiera expedido, la ley establece a favor del interesado, la posibilidad de requerir del Director del Registro, su avocación.

agentes encargados de resolver las etapas del procedimiento recursivo en sede administrativa se expidan (conforme artículo 43).[18]

Al igual que lo que ocurre en la instancia recalificatoria, el recurso de apelación deducido ante el Director, provoca la suspensión del plazo de la inscripción o anotación provisional.

Frente a la negativa de acceder a la inscripción definitiva por parte también del Director del Registro mediante el recurso de apelación, le quedará al interesado el llamado Recurso Judicial.

IV.1. c) Instancia Judicial.

El artículo 2 de la ley 22.231, establece que *"Las resoluciones del Director del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, mediante las cuales se deniegue la inscripción o anotación definitiva de actos presentados para su registro, serán recurribles ante la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal."*

Al recurso deberá interponérselo dentro de los diez días de notificada la resolución, y fundárselo en el mismo acto.

Interpuesto el recurso, la Dirección deberá elevarlo al tribunal dentro de los cinco días, y éste lo resolverá sin sustanciación.[19]

Al igual que lo que ocurre en sede administrativa, la interposición del recurso de apelación ante la Justicia, provoca la suspensión del plazo de inscripción o anotación provisional del documento.

La decisión de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, concluye el proceso del recurso registral, y si su decisión es revocatoria de la resolución apelada, el registro debe proceder a su cumplimiento, notificada que le fuera la resolución y devuelto que fuera el expediente.

Si por el contrario la decisión fuera confirmatoria de la resolución administrativa apelada, el interesado deberá subsanar las observaciones que originariamente se le hubieran formulado, en el término de noventa días contados desde la notificación al interesado.

IV.2. Provincia de Buenos Aires. Recurso registral previsto por el Decreto Ley 11.643/63

En Provincia de Buenos Aires, los recursos registrales se encuentran regulados por el Decreto Ley 11.643/63, el cual dedica un capítulo entero, desde el artículo 44 al 50, al

[18] Vaccarelli, Ob. cit, página 28.

[19] Vaccarelli dando respuesta al interrogante de si es parte o no en la cuestión el Registro de la Propiedad Inmueble, expresa que "... dar traslado al Registro no se ajusta a derecho, toda vez que dicho traslado convierte en forma tácita a la Dirección del Registro en parte del proceso, rol que en modo alguno la ley le asigna". En Vaccarelli, Ob. cit, página 33.

tratamiento del procedimiento recursivo registral denominado "Procedimiento contencioso-registral".

A su vez, el Decreto 5.479/65, reglamentario del decreto ley 11.643/63, vuelve a regular en sus artículos 49 a 53 el denominado "...procedimiento contencioso registral..." pero desde un punto de vista organizativo interno.

La norma capital está contenida en el artículo 44 del decreto ley 11.643/63 que señala que de las observaciones que formule el Registro, el interesado podrá recurrir:

a) Por reconsideración ante su Director...
b) Por apelación ante la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de La Plata...

Como hemos advertido anteriormente, el decreto ley 11.643/63 prevé sólo un estadio en el Registro de la Propiedad Inmueble, ya que el Recurso de Reconsideración según el inciso a) del artículo 44 debe deducirse ante el Director del Registro y no ante el registrador. De lo que se deduce, y así lo determina expresamente el decreto, que la resolución del recurso de reconsideración ante el Director del Registro "... tendrá carácter definitivo...", quedando de este modo concluida la vía administrativa y expedita la vía judicial.

Avocándonos al procedimiento a seguir, cabe señalar que el recurso ante el Director del Registro debe interponerse en el plazo de veinte días a partir de la fecha en que se notifique la observación. Debe ser fundado y se tiene que ofrecer y acompañar la prueba íntegramente a excepción de aquella concerniente a hechos posteriores o documentos que no pudieron presentarse en el momento de la interposición del recurso (artículo 45 del decreto ley 11.643/63). De acuerdo al artículo 46 del decreto ley 11.643/63 el plazo para la producción de las pruebas es de treinta días desde que es ofrecida, plazo que es prorrogable por otros treinta días a solicitud de parte.

Por último, el Director del registro deberá resolver el recurso dentro de los treinta días desde que se declare la cuestión de puro derecho o de vencido el término de prueba (artículo 47 del decreto ley 11.643/63).

Ahora bien, una vez tramitados los procedimientos por la vía administrativa, procederá el recurso de apelación por ante la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de la ciudad de la Plata. [20]

Hasta la reforma constitucional de 1994 regía la Constitución de 1934 cuyo artículo 149 en su inciso 3º establecía la competencia originaria de la Suprema Corte, esta competencia estaba reglamentada por el Código Contencioso Administrativo (ley 2961).

Aprobada la reforma constitucional mencionada, su artículo 166 establece: "Los casos originados por la actuación u omisión de la provincia, los municipios, los entes descentralizados y otras personas en el ejercicio de sus funciones serán resueltos por los tribunales competentes en lo contencioso- administrativo". Como consecuencia se dictó el nuevo Código Procesal Contencioso Administrativo por ley 12.008, que al modificar el artículo 44, decreto ley 11.643/1963 ha introducido un nuevo ingrediente al determinar la competencia de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de la Ciudad de la Plata, sobre actos emanados del Registro de la Propiedad.[21]

V. Observaciones registrales que motivaron recursos

Finalmente, en éste último apartado, haremos referencia, y sólo con fines ilustrativos, a tres casos registrales que motivaron recursos; referencia que desde luego no agota el estudio de los supuestos mencionados.[22]

Primer caso: Se promueve recurso de apelación ante el Director General de Registro, 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.

El tema central de la cuestión planteada consiste en determinar si realizada la oferta de 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 aquélla.

El recurrente se alza contra la resolución del registrador que sostiene que deberá adjuntar escritura de oferta de donación.

Se agravia el recurrente básicamente argumentando que la ley 9020/78 prevé expresamente la protocolización de documentos públicos, requerida por particulares con otros motivos...pero que en este caso no es necesaria la transcripción.

Abierta la instancia judicial, la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, confirmó la observación realizada por el registrador, argumentando entre otros fundamentos que según el artículo 1812 del C.Civil, las donaciones que no fueren aceptadas por el donatario en la misma escritura, no se juzgarán probadas sin la exhibición de la correspondiente escritura en que

---

[20] "La verdadera razón de que las decisiones del registrador sólo puedan ser revisadas por tribunales de instancia superior reside en la circunstancia de que la denegatoria inscriptiva, muchas veces, detiene el curso de documentos judiciales". En García Coni, Raúl R, Ob. cit, página 200.

[21] García Coni, Raúl R, Ob. cit, página 202.

[22] Estos casos fueron extraídos del trabajo presentado por Vaccarelli, Horacio Mateo, "Casos registrales que motivaron recursos de recalificación y sentencias judiciales de alzada", en el 53º Seminario Laureano Moreira, realizado en junio de 2007.

se hubiesen hecho y que la protocolización no sólo se refiere a instrumentos privados sino que también puede haber protocolización de instrumentos públicos.

Segundo caso: El núcleo de la cuestión planteada consiste en determinar si el notario autorizante del documento frente a la información suministrada por el Registro en 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. En el supuesto 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.

El documento resultó observado y fue promovido recurso de recalificación en los términos dispuestos por el artículo 39 del decreto 2080/80 argumentando que dicha inhibición se encontraba caduca por el transcurso del plazo de cinco años.

El registrador resuelve el recurso ratificando su actuación y por ello se recurre por Apelación ante la Dirección del Registro, esgrimiendo que en el certificado no se consignó la existencia de reinscripción de la inhibición y que ello constituye un error registral equivalente a una omisión en el certificado.

El Director rechaza el recurso y en la instancia judicial fue confirmado el pronunciamiento administrativo recurrido argumentando que la calidad de inhibido o no inhibido, sólo puede resultar de la certificación registral, y que ese acto registral no está ni puede estar sujeto 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.

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.

El citado documento fue motivo de observación por el registrador en razón de considerar que el acto dispositivo debió integrarse con el consentimiento de la ex cónyuge y no con el mero asentimiento.

El escribano interviniente se alzó contra el acto calificatorio del registrador interponiendo recurso de recalificación, etapa en la cual el pronunciamiento recurrido fue ratificado. Habilitada la instancia administrativa ante el Director General, el notario esgrimió que dada la disolución de

la sociedad conyugal, 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 pero que no afecta esto a la legitimación en la disposición de los bienes.

El notario consideró 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 del artículo 1277 del Código Civil.

No se hizo lugar al recurso de apelación interpuesto argumentando básicamente que 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; y que 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.

VI. Conclusión

El tema de los recursos registrales que hemos abordado, resulta consecuencia de la aplicación que hace el registrador de los principios registrales de legalidad y calificación.

La noción de calificación apunta al examen que el registrador efectúa del documento que se pretende inscribir, para determinar si reúne los requisitos exigidos por la ley, y consecuentemente, llevar a cabo su registración.

Como hemos analizado, tres son las alternativas en que puede derivar el procedimiento de calificación registral; a saber, la inscripción o anotación definitiva, el rechazo del documento presentado a registración y la inscripción o anotación provisional; supuesto este último en el que se registrará mediante asiento provisional que guardará su prioridad y garantizará la inmutabilidad de la situación registral durante el plazo de los 180 días de su vigencia.

Ahora bien, como surge del inciso b) del artículo 9 de la ley 17.801, si el requirente no estuviere de acuerdo con la inscripción provisoria, "deberá solicitar al Registro que rectifique la decisión", agregando que "cuando la decisión no fuese rectificada podrá promoverse el recurso o impugnación que correspondiere según la ley local". Como ya hemos advertido, consideramos que el procedimiento recursivo sentado por el inciso b) del artículo 9 de la ley 17.801 debe también aplicarse a los supuestos contemplados en el inciso a) del mismo artículo y en el inciso a) del artículo 18 de la ley 17.801.

Por ende, la pauta recursiva, esto es, la regla troncal, tiene su ubicación en la parte final del inciso b) del artículo 9 de la ley 17.801, dado que prevé expresamente la necesidad de un recurso de reconsideración o de recalificación, y luego remite a la legislación local para lo concerniente a los recursos en caso de denegatoria de la recalificación.

La reglamentación prevista para Ciudad Autónoma de Buenos Aires, instaura un recurso registral especial que establece dos instancias procesales; una que se desarrolla en el ámbito administrativo a través del recurso de reconsideración ante el mismo registrador y el recurso de apelación ante el Director del Registro y otra en el ámbito judicial ante la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de dicha ciudad. No ocurre lo mismo en Provincia de Buenos Aires en donde solo se prevé una instancia recursiva administrativa registral ante el Director del Registro, no estando previsto el recurso ante el mismo registrador y un recurso de apelación ante la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de la Plata.

BIBLIOGRAFÍA

- Abella, Adriana, “Derecho inmobiliario Registral”, Editorial Zavalia, Año 2008.
- Andorno, Luis O, Marcolín de Andorno Marta, “Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17.801” Comentada. Anotada, Editorial Hammurabi, Año 1999.
- Coghaln, Antonio R, “Teoría General de derecho inmobiliario registral”, Abeledo Perrot, Año 1984.
- Cornejo, Americo Atilio, “Derecho Registral”, Editorial Astrea, Año 1994.
- De Reina Tartiere, Gabriel, “Ley de Registro de la Propiedad Inmueble” Comentada y Anotada, Editorial La Ley, Año 2004.
- Garcia Coni Raul R., Frontini Angel A, “Derecho Registral Aplicado”, Lexis Nexis, Año 2006.
- Sing, Jose Victor, “Recursos registrales”, en Revista del Notariado, Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, año 77 733, enero-febrero 1974.
- Vaccarelli, Horacio M, “Casos registrales que motivaron recursos de recalificación y sentencias judiciales de alzada”, en el 53º Seminario Laureano Moreira, realizado en junio de 2007.
- Vaccarelli, Horacio M., “El Recurso Registral según el Decreto 2080/80”, Academia Nacional del Notariado, 56º Seminario Laureano Arturo Moreira, Noviembre 2008.
- Ventura, Gabriel B, “La observación registral y los recursos registrales”, Revista Notarial 2008/02, Nº 90, Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba.
- Villaro, Felipe Pedro, “Elementos de derecho registral inmobiliario”, Scotti Editora, Año 2003.