

# **UNIVERSIDAD NOTARIAL ARGENTINA**

## **III FORO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL Calificación registral**

### **Régimen recursivo registral inmobiliario**

**Adriana Abella**

Sumario: 1. Introducción. 2. Función y competencia del registrador inmobiliario. 3. Reflexiones sobre la actividad calificadoras. 4. Recursos registrales. 5. Colofón

#### **1. Introducción**

El tema que nos convoca en este foro nos permite reflexionar sobre las particularidades y diferencias del control de legalidad, la calificación registral y los recursos registrales en los regímenes jurídicos de los países de Latinoamérica y España, con cuestiones propias y comunes porque cuentan con un amplio conjunto de instituciones y procesos jurídicos complejos directamente relacionado con la seguridad jurídica.

Cualquiera sea el régimen jurídico adoptado por cada país según la idiosincrasia de su pueblo, la configuración institucional del derecho de propiedad inmobiliario es relevante ya que contribuye a la generación e incremento de la renta, del ahorro, de la inversión, y garantiza el crecimiento económico.

Entrando en la consideración del ordenamiento jurídico argentino enraizado en sólidas tradiciones sociales, se exige la tradición - modo suficiente- hecha por título suficiente para la adquisición derivada del derecho real por actos entre vivos, con excepción de la hipoteca que basta sólo el título; y como modo de adquisición originario la prescripción adquisitiva. El derecho real adquiere su plenitud fuera del registro. El registro inmobiliario es de "títulos, documentos o instrumentos", de manera indistinta y no de derechos, y la inscripción de los títulos perfecciona la oponibilidad a los terceros interesados de buena fe<sup>1</sup>.

En las condiciones apuntadas al registro acceden documentos registrables auténticos respecto de los que se ha efectuado el control de legalidad, porque la autenticidad del documento indica que éste haga fe por sí o con otros

---

<sup>1</sup> ABELLA Adriana, Derecho Inmobiliario Registral, Buenos Aires, 2008, Zavalia, p.40

complementarios en cuanto a su contenido registrable para servir inmediatamente de título. La ley registral establece que deben estar constituidos por escritura notarial, resolución judicial o administrativa según legalmente corresponda<sup>2</sup>, condición directamente relacionada con la seguridad jurídica.

Es una realidad que entre los documentos que se presentan al Registro de la Propiedad para su inscripción, la escritura pública es la que contiene la mayor cantidad de situaciones jurídicas registrables, porque las titulaciones que hagan a la constitución, transmisión, modificación o pérdida de los derechos reales sobre inmuebles, con excepción de la adquisición en subasta pública, se formaliza en escritura. En ella el notario califica y efectúa las legitimaciones, subjetiva, sustantiva o de títulos, registral, impositiva, de personería, en beneficio de la seguridad jurídica<sup>3</sup>. La intervención notarial no solo resguarda a las partes del negocio jurídico sino también a los terceros que podrían quedar afectados en sus derechos por el otorgamiento de un acto real pero ilícito, o de un acto ostensible que disimule un negocio ilícito<sup>4</sup>.

El Código Civil señala los requisitos para la formación de los instrumentos públicos y en especial las escrituras públicas así como sus copias, y ciertamente al registro llega la copia de la escritura matriz por ello adelantamos que el concepto de “formas extrínsecas” que califica el registrador se refiere a ellas<sup>5</sup>.

El juez, el notario, el funcionario administrativo, realizan la tarea de calificación al autorizar o emitir el acto, en una tarea de subsunción de los hechos en el derecho<sup>6</sup>, y el registrador califica el documento registrable.

---

<sup>2</sup> Si se trata de documentos extranjeros solo pueden registrarse previa protocolización por orden judicial siempre que cumplan los requisitos establecidos en la ley 17801; y si se trata de documentos judiciales deberán cumplir con el exequátur.

<sup>3</sup> ABELLA Adriana, Derecho Notarial Derecho Documental, Responsabilidad notarial, Editorial Víctor P. de Zavalia, Buenos Aires, 2005 y 2 Edición 2010.

<sup>4</sup> ALTERINI Jorge H. Seguridad Jurídica con costos razonables. Fortaleza del Régimen Jurídico Inmobiliario Argentino. Reunión Plenaria de la Comisión de Asuntos Americanos de la Unión Internacional del Notariado Latino, Mar del Plata 2005.

<sup>5</sup> ABELLA Adriana, Control de legalidad. Estudios de Derecho Inmobiliario, ed. Zavalia Buenos Aires 2012, Dir. Abella Adriana.

<sup>6</sup> CHICO Y ORTIZ José La función calificadora, sus analogías y diferencias con otras, Ponencia al IV Congreso Internacional de Derecho Registral, pág. 245

En las circunstancias mencionadas el ejercicio de la facultad calificadora del registrador, circunscripta a límites razonables, exige una sincronización o integración con la calificación que formula el notario, el juez y el administrativo. El registrador se concentra en los documentos presentados y dentro del ámbito de su competencia, el autor del documento y el registrador, efectúan el control de legalidad a fin de brindar un servicio que garantiza eficiencia y seguridad, para el funcionamiento de la economía y el crecimiento sustentable, ya que la publicidad sobre pilares confiables se proyecta en la seguridad jurídica.

## **2. Función y competencia del registrador inmobiliario**

El registrador inmobiliario en Argentina es un funcionario público con una misión principalísima que lo obliga a desempeñar su tarea en la forma y condiciones que establece el ordenamiento a fin de prestar el servicio público registral.

Las particularidades de la competencia asignada al registrador son: a) debe surgir de norma expresa; b) la competencia es la excepción y la incompetencia la regla; c) su observancia es esencial para la validez del acto, y su defecto origina su invalidez, d) es improrrogable e indelegable; e) es irrenunciables; f) se encuentra afectada al principio de especialidad ya que los órganos sólo pueden actuar para cumplir los fines que motivaron su creación<sup>7</sup>.

El principio de especialidad y determinación de las funciones se conecta necesariamente con la especialización del agente. Justamente, la naturaleza restrictiva de las competencias impide atribuciones generales, imprecisas o indefinidas y cualquier intento de atribuirla en forma genérica sería inconstitucional por agravar el principio de división de poderes, ya que la competencia no puede surgir de interpretaciones sino de preceptos legales<sup>8</sup>.

En ese marco los documentos notariales, judiciales, administrativos, y los instrumentos privados - sólo en expresos y legales supuestos de excepción-

---

<sup>7</sup> Véase MARIENHOFF Miguel Tratado de Derecho Administrativo, T I.

<sup>8</sup> ABELLA Adriana, Control de legalidad. Estudios de Derecho Inmobiliario, ed. Zavalia Buenos aires 2012, Dir. Abella Adriana, p. 443.

serán inscriptos previo cumplimiento de los denominados principios registrales<sup>9</sup> de rogación, autenticidad, legalidad, especialidad, tracto sucesivo y prioridad.<sup>10</sup>

El procedimiento inscriptorio es administrativo, ordinario o de gestión (no de reclamación, sancionador o ejecutivo) encaminado a asegurar el orden jurídico, y los derechos privados de los ciudadanos, y la función del registrador es certificante de control, o certificante de publicidad. El procedimiento concluye con un acto administrativo que tiene por fin el aseguramiento de los derechos privados<sup>11</sup>.

Débase puntualizar que cuando el registrador califica el documento, dentro de los límites de su competencia<sup>12</sup> no puede erigirse en juez de la validez del acto y solamente se pronuncia sobre su admisibilidad o inadmisibilidad, atendiendo al documento que se presenta y demás constancias registrales... y excedería sus facultades si se dedica a indagar la posible existencia de fallas que no surgen manifiestas de esos documentos y constancias<sup>13</sup>. Si advierte un ilícito penal en la instrumentación del documento tiene la obligación de denunciar al

---

<sup>9</sup> En el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral bajo la denominación de "Carta de Buenos Aires", se declaró que "los principios del derecho registral son las orientaciones fundamentales que informan esta disciplina y dan la pauta en la solución de los problemas jurídicos planteados en el derecho positivo".

<sup>10</sup> El artículo 2 de la ley 17.801 menciona los documentos que se inscriben para su oponibilidad a terceros. Por su parte, cuando el artículo 2505 menciona la palabra títulos se refiere a documento (instrumento o título en sentido formal) que contiene un negocio jurídico causal (título en sentido sustancial). Véase LÓPEZ de ZAVALIA, *Introducción al Derecho Registral*, Buenos Aires, ed. Zavalía. MOISSET de ESPANES, Luis; VACCARELLI, Horacio, *Sistema registral inmobiliario argentino*, Buenos Aires, ed. Zavalía, 1994; COGHLAN, Antonio, *Teoría general del Derecho Inmobiliario Registral*, Buenos Aires, ed. Abeledo Perrot, 1984, p. 96; ANDORNO, Luis y MARCOLIN de ANDORNO, *Ley Nacional Registral inmobiliaria*, Buenos Aires, ed. Hammurabi, 1989, p. 41, sostienen que la expresión documentos empleada por el artículo 2 de la ley 17.801 puede ser interpretada en un sentido amplio, equivalente a título en su doble faz: material y formal, de acuerdo a la apuntada elaboración de la doctrina española, en la que se inspiraron los autores de nuestra doctrina nacional registral inmobiliaria.

<sup>11</sup> KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aida Rosa, Calificación registral de documentos que tienen origen en decisiones judiciales, Colegio de Registradores de la propiedad y Mercantiles de España Centro de Estudios Registrales, pág. 46 y ss

<sup>12</sup> ABELLA Adriana, Ponencia presentada en el XIV Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral, Tema 2, La función calificadora del registrador. Efectos y consecuencias. Santo Domingo, mayo 2011.

<sup>13</sup> MOISSET DE ESPANES Publicidad registral, p. 205

juez ya que toda investigación del hecho es ajena a la facultad del registrador.

14.

### 3. Reflexiones sobre la actividad calificadora

En la generalidad de los sistemas registrales la potestad de examen o verificación y calificación del documento se encuentra prevista legalmente dentro de un marco definido de posibilidades.

La amplitud o limitación de la calificación depende del sistema adoptado por el codificador. En algunos ordenamientos es mínima y en otros es más amplia, en algunos alcanza al acto causal en otros a las formas extrínsecas, etc. En un régimen constitutivo, con fe pública registral, no solo es mayor el control que debe realizar el registrador sino que se acrecienta su responsabilidad por la generación de asientos erróneos o en base a documentos falsos, lo que ocasiona gran pérdida para el Estado.

En un sistema declarativo que exige para su registro la titulación auténtica, la calificación del registrador es más ágil y simple ya que su estudio se concentra en la forma del documento y las situaciones jurídicas que contiene, que deben ser compatibles de encadenarse con el asiento antecedente, razón por la cual se limita grandemente la responsabilidad del registrador. Así no sólo se protege la buena fe de los terceros, sino también se robustece la

---

<sup>14</sup> Declaración de la Delegación Argentina en el XXIII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral México, veintitrés de septiembre de dos mil diez. Jorge Horacio Alterini, José María Labayru, Eleonora Casabé, Patricia Marcela Casal, Marcelo Eduardo Urbaneja, Adriana N. Abella, Horacio M. Vaccarelli, Zulma A. Dodda, Néstor O. Gómez: "En el Derecho Argentino *el registrador carece de potestades legales para desplegar tareas de investigación, pretendida comprobación y resolución sobre la existencia de supuestos ilícitos generados en documentos presentados para su inscripción, ni cancelar oficiosamente esos asientos y reestablecer la situación jurídico registral anterior.* En un Estado de Derecho fundado en la división de poderes como el argentino, el único órgano competente para adoptar tales decisiones es el poder judicial. *La pretendida protección de terceros solo se logra en nuestro país con la intervención judicial, órgano que adoptará en forma inmediata las medidas indispensables y urgentes que considere adecuadas...* Estamos convencidos de que el respeto a la Constitución Nacional, Tratados Internacionales (especialmente de derechos humanos), leyes dictadas en consecuencia, doctrina clásica y contemporánea, y la rica y vasta jurisprudencia del poder judicial argentino, impiden los excesos y toda desviación de poder.

validez formal de los actos del Estado por intermedio de sus órganos pertinentes, lo que hace al proceso dinámico del tráfico económico jurídico<sup>15</sup>.

La resolución del registrador al calificar el documento debe estar fundada en la ley porque de esa manera cumple con la finalidad principal de respetar el ordenamiento jurídico y de actuar de conformidad con él. Es la ley la que atribuye a un órgano o profesional la facultad para actuar, y en el sentido de idoneidad o aptitud, es donde la voz competencia adquiere mayor relevancia jurídica al designar técnicamente la medida en que un órgano participa en el ejercicio de las funciones.

Despejada la cuestión, el registrador no debe exceder los límites de su función específica ya que ella es una aptitud funcional atribuida para entender con plena eficacia en un asunto dado.

El registrador califica los aspectos formales de los documentos registrables de origen notarial, judicial y administrativo cuya inscripción se solicita ateniéndose a lo que resulta de ellos y de los asientos respectivos<sup>16</sup>; califica las formas extrínsecas y también puede calificar aspectos sustanciales que surjan del instrumento si el escribano o funcionario no se hubiese expedido sobre ellos de manera expresa y fundada.<sup>17</sup>

Son caracteres propios de la actividad calificadora: a) obligatoriedad; b) autonomía; c) oportunidad; d) limitación y e) completividad.

El registrador no puede dejar de calificar por silencio, oscuridad o insuficiencia de las leyes y solo debe abstenerse en caso de incompetencia<sup>18</sup>.

---

<sup>15</sup> ABELLA Adriana El control de legalidad en la atribución de los derechos reales, Trabajo presentado al XVI Congreso Internacional de Derecho Registral Valencia, 2008. Rev. Notarial. CEPBA, 959,p. 361.

<sup>16</sup> ABELLA Adriana El control de legalidad en la atribución de los derechos reales, Trabajo presentado al XVI Congreso Internacional de Derecho Registral Valencia, 2008. Rev. Notarial. CEPBA, 959,p. 361.

<sup>17</sup> Artículo 2159 de Proyecto de Código Civil de la Republica Argentina unificado con el Código de Comercio Redactado por la Comisión designada por decreto 685/95 integrada por los Doctores Héctor Alegría, Atilio Anibal Alterini, Jorge Horacio Alterini, María Josefa Méndez Costa, Julio César Rivera, Horacio Roitman. Plenario Feidman M. 27.7.77. Interpretación sistemática de las normas, arts. 8, 2,3,9, 15,30 a 32.

<sup>18</sup> Véase ABELLA Adriana, Control de legalidad. Estudios de Derecho Inmobiliario, ed. Zavalia Buenos aires 2012, Dir. Abella Adriana.

La calificación es autónoma pues el registrador se desempeña con subordinación a la ley a fin de satisfacer la publicidad y la seguridad del tráfico jurídico, y oportuna ya que opera en cada caso en que es debidamente rogado para la mutación de sus asientos. Además debe ser inicialmente completa o integral, ya que debe poner de manifiesto al rogante de la totalidad de los defectos ostensibles de que adolezca el título sobre el que se ha ejercido el control, toda vez que la comprobación de la legalidad del instrumento registrable no se desarrolla en etapas ni versa sobre aspectos concretos a examinarse escalonadamente. En este sentido es inmutable la calificación formulada y rige el principio de estabilidad del acto administrativo, claro que ello no impide que pueda rectificar su juicio, en todo o en parte y conformarse con la petición del recurrente.

La calificación es limitada porque el registrador califica el documento auténtico y la rogatoria correspondiente formulando las observaciones subordinadas a ciertas reglas básicas que son: 1) estar fundadas en la ley; 2) no exceder los límites de su competencia específica; 3) responder a los fines por los que el ordenamiento ha establecido la necesidad de la publicidad registral; 4) ser susceptible de recurso ante el poder jurisdiccional<sup>19</sup>.

Por su parte son elementos a calificar por el registrador: a) la competencia material y territorial del registro; b) la rogación, la legitimación registral, la especialidad, el tracto sucesivo, la prioridad; c) la legalidad de las formas extrínsecas; d) las constancias que resultan del documento y sean necesarias para posibilitar su inscripción, ateniéndose a lo que resulte de ellos y de los asientos respectivos; e) las nulidades manifiestas.

Es un deber inexcusable observar el documento presentado cuando esta viciado de nulidad manifiesta y cuando presenta algún defecto subsanable, con la finalidad de que se proceda a su rectificación previa inscripción provisoria.

En el campo de los documentos notariales, el registrador no debe calificar todo lo que ha sido motivo de calificación por el notario, y ello se reafirma

---

<sup>19</sup> ABELLA Adriana, Control de legalidad. Estudios de Derecho Inmobiliario, ed. Zavalia Buenos aires 2012, Dir. Abella Adriana., p. 445 y ss.

cuando existe discrepancia doctrinaria o jurisprudencial. Si el notario actuante omite una adecuada calificación del acto que autoriza, ella puede y debe cumplirse por el registrador, siempre que el vicio se desprenda del título al cual se restringe la calificación registral<sup>20</sup>.

Tratándose de documentos judiciales el registrador debe calificar: a) la veracidad y suficiencia de la manda judicial; b) que el contenido sea registrable –asunto inscribible o anotable– ; c) su procedencia y autoría; d) la naturaleza de la medida; e) la compatibilidad de dicha medida con los asientos existentes en el registro; f) el tracto y la prioridad.

Si la rogatoria es oscura o contradictoria podrá pedir aclaración. En el XVI Congreso Nacional de Derecho Registral realizado durante el año 2006 se estableció respecto del tema que: “la calificación de los documentos de origen judicial debe regirse por los mismos principios que le son aplicables a los demás documentos inscribibles, y [...] frente al servicio público registral, el juez reviste el carácter de rogante al igual que el notario, el órgano administrativo y usuarios”.<sup>21</sup>

Existe diferencia entre el control de legalidad notarial o judicial, y el registral pues mientras el notario o el juez están en relación directa con el derecho y los hechos que motiva la instrumentación del negocio jurídico o la sentencia judicial, el registrador recibe el documento ya configurado.

Estimamos más valiosa, ya que resulta superadora a todo efecto, la intervención del funcionario, juez y el notario, en la instancia previa, una organización registral eficiente, y registradores competentes e idóneos a fin de aportar al consumidor la alternativa de una protección efectiva desde la seguridad jurídica<sup>22</sup>.

#### **4. Recursos registrales**

---

<sup>20</sup> CNCiv en pleno Feidman Mauricio La Ley 1977 C, p.392

<sup>21</sup> ABELLA Adriana o.c. Estudios de Derecho Inmobiliario p. 455.

<sup>22</sup> ABELLA Adriana El control de legalidad en la atribución de los derechos reales, Trabajo presentado al XVI Congreso Internacional de Derecho Registral CINDER Valencia, 2008.



Efectuado el control de legalidad del documento por el registrador, de la calificación puede resultar: a) que se haga lugar a lo rogado, y se practique el correspondiente asiento en el folio, b) se rechace la petición; c) se admita en forma provisional, o condicional.

Ante la observación del registrador, el interesado tendrá las siguientes opciones: a) desistir de la inscripción, b) cumplir con las observaciones formuladas al documento, ó c) promover la revisión por el procedimiento recursivo que corresponda considerando que la calificación no se ajusta a derecho<sup>23</sup>.

Recuerda Roca Sastre que "es efecto básico o primordial de la calificación del registro únicamente el de extender, suspender o denegar la práctica de los asientos de inscripción, anotación preventiva, nota marginal o cancelación", y agrega que en todos los casos existirán recursos por ante las autoridades superiores del Registro, como así ante los órganos de la administración de justicia.<sup>24</sup>

El rechazo del documento registrable por el registrador podrá derivar en los recursos internos y si el registro no rectifica la calificación, agotado el trámite interno, podrá el interesado promover el contencioso registral.

Según el régimen jurídico argentino si el rogante "...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 provisional, si antes no se hubiere concedido, según lo establece la ley registral. Y 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.

La reglamentación local fijará los plazos máximos dentro de los cuales deben sustanciarse los recursos y el trámite correspondiente a las impugnaciones o recursos que se deduzcan contra las resoluciones de las autoridades del

---

<sup>23</sup> ABELLA Adriana, Ponencia presentada en el XIV Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral, Tema 2, La función calificadora del registrador. Efectos y consecuencias. Santo Domingo, mayo 2011.

<sup>24</sup> ROCA SASTRE, *Derecho Hipotecario*, cit., T. II, pp. 281 y ss.

registro debido al sistema federal de gobierno ya que la materia se encuentra reservada a las leyes provinciales<sup>25</sup>.

Entendemos conveniente que calificada una petición con el rechazo se debe dejar constancia en Registro y conceder un plazo análogo al de la registración provisoria durante el cual se protegerá la prioridad alcanzada exclusivamente a los efectos de interponer el recurso registral<sup>26</sup>.

En el ordenamiento argentino el recurso es voluntario y suspensivo. Ello constituye un imperativo establecido por el artículo 9 Inc. b) primer párrafo "in fine" de la ley 17.801, que dispone: "...durante cuya sustanciación – se refiere a la impugnación- mantendrá vigente la anotación provisional".

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la Ley 22.231 y el Decreto 2080/80 (t.o decreto 466/99) regulan el procedimiento. Esta legislación 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: una en el ámbito administrativo y otra en el ámbito judicial. El recurso de reposición o reconsideración cuenta con 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)<sup>27</sup>.

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. Si resuelta la cuestión, el Registrador accede a

---

<sup>25</sup> ABELLA Adriana en o.c. Estudios de derecho inmobiliario, p.451

<sup>26</sup> ABELLA Adriana, Ponencia presentada en el XIV Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral, Tema 2, La función calificadora del registrador. Efectos y consecuencias. Santo Domingo, mayo 2011. Adherimos a la doctrina que entiende 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.

<sup>27</sup> Todos los plazos establecidos en este Capítulo del Decreto 2080/ 80, con excepción del de inscripción o anotación provisional se contarán en días hábiles (art. 50)." La rogatoria debe formularse por escrito y 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...". Debe ofrecer la prueba que hace a su derecho. El plazo para la producción de prueba comienza a contarse desde la interposición del recurso y es quince días, prorrogables por otros quince días a pedido del recurrente en casos de excepción. 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. 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.

la revocatoria deducida, la inscripción o anotación provisional se convertirá en definitiva. Si no accede y mantiene su decisión deberá notificar al interesado el decisorio, y quedará expedita la vía del recurso de apelación ante el Director (conf. el artículo 42 del decreto 2080/80)<sup>28</sup>. 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 ante la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil.<sup>29</sup>

La vía recursiva en la Provincia de Buenos Aires, la regula el Decreto Ley 11.643/63 (del artículo 44 al 50), los artículos 49 a 52 del Decreto Reglamentario 5479/65, y la Ley 12.008, que modifica el artículo 44, decreto ley 11.643/1963, introduciendo 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 y excluyendo del procedimiento contencioso administrativo al procedimiento registral por el cual la impugnación de la decisión registral debía realizarse a través de un juicio de conocimiento pleno ante la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires con las demoras que ello ocasionaba . En las demás provincias del país, según su régimen legal, el recurrente podrá apelar ante la Cámara Civil y Comercial, o ante el Juzgado en lo Contencioso Administrativo, y ante la Sala de turno de la Corte de Justicia.

---

<sup>28</sup> El interesado debe interponer el recurso de apelación ante el Director del Registro dentro de un plazo de quince días hábiles a contar de la notificación. 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. El recurso de apelación deducido ante el Director, provoca también la suspensión del plazo de la inscripción o anotación provisional.

<sup>29</sup> 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. La decisión de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, concluye el proceso del recurso registral, y si su decisión es la 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. La interposición del recurso de apelación ante la Justicia, provoca la suspensión del plazo de inscripción o anotación provisional del documento

En consecuencia es potestad del juez examinar la legalidad y efectuar el control último pronunciándose por al validez o invalidez de la calificación registral<sup>30</sup>.

## **5. Colofón**

El accionar de la administración e instituciones creadas por la ley afianzan la seguridad jurídica, y en materia registral ésta se logra por el acatamiento estricto al marco normativo y el respeto a la competencia asignada a cada órgano y al principio general del derecho de propiedad que tiene protección constitucional en el derecho argentino.

Entendemos que es más fácil defender la seguridad jurídica extrarregistral dentro de un sistema de registro declarativo.

El régimen inmobiliario argentino reposa sobre la legitimidad de los títulos de propiedad. Dentro del ámbito de su competencia, el autor del documento y el registrador, efectúan el control de legalidad a fin de brindar un servicio que garantiza eficiencia y seguridad para el funcionamiento de la economía y el crecimiento sustentable ya que la publicidad sobre pilares confiables se proyecta en la seguridad jurídica.

Efectuada la calificación registral, el rechazo del documento podrá derivar en los recursos internos y si el registro no rectifica la calificación, agotado el trámite interno, podrá el interesado promover el contencioso registral.

En el ordenamiento argentino el recurso es voluntario y suspensivo.

La interposición del recurso de apelación ante la justicia provoca la suspensión del plazo de la inscripción o anotación provisional.

Las leyes registrales deben procurar un régimen contencioso registral ágil, los plazos que insuman los recursos en todos los casos e instancias han de ser reducidos de manera que se agote el procedimiento en un término breve a fin de no detener el tráfico jurídico inmobiliario, y con culminación en sede

---

<sup>30</sup> ABELLA Adriana, Ponencia presentada en el XIV Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral, Tema 2, La función calificador del registrador. Efectos y consecuencias. Santo Domingo, mayo 2011

judicial ante la Cámara de Apelaciones en lo Civil o Civil y Comercial, por la competencia en la materia.

Buenos Aires, Argentina 19 de abril de 2012