

TEMA: VÍA RECURSIVA ANTE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

TITULO: LOS RECURSOS REGISTRALES EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

AUTORES:

CUNEO, María Martha, Jefa del Departamento Jurídico del Registro de la Propiedad

SALLON, Julia Elena, Jefa de la División Contencioso Registral del Departamento Jurídico del Registro de la Propiedad

GIACOSA, Sebastián, Supervisor de la División Contencioso Registral del Departamento Jurídico del Registro de la Propiedad

La Ley 17801, en su artículo 9° inciso b), expresa que practicada la calificación por el registrador, si el interesado no estuviere de acuerdo con la observación formulada, deberá solicitar al registrador que rectifique tal decisión. Además agrega que si 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 provisional.

Del citado texto legal se desprende los lineamientos básicos de la vía recursiva mediante la cual se puede impugnar la calificación del Registrador:

1. Instancia Administrativa.
2. Prórroga automática de la inscripción provisional al momento en que el interesado solicita la rectificación de la calificación registral.
3. Promoción del recurso o impugnación que prevé la legislación local, frente al supuesto de que el Registro denegara la rectificación.
4. Mantenimiento de la inscripción provisional durante la sustanciación del recurso promovido contra la decisión final del Registro.

CLASIFICACIÓN DE LAS OBSERVACIONES

El citado artículo 9° de la Ley 17801 considera dos tipos de observaciones:

1. Observaciones fundadas en vicios que determinen la nulidad absoluta y manifiesta del documento (artículo 9° inciso a).

Este tipo de observaciones tiene como efecto el rechazo de la inscripción o anotación rogada. Si nos atenemos al texto estricto de la Ley la conclusión es absoluta; esos documentos no merecen ni siquiera su anotación provisional y por ende no ingresan al Registro. Sin embargo y a tenor de lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 17801, que dispone que "... el Registro practicará inscripciones y anotaciones provisionales en los casos de los artículos 9 y 18 inciso a)...", no cabe duda que aún en los casos de rechazo por adolecer de una nulidad absoluta y manifiesta se debe practicar y así lo hace el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, la constancia de existencia, con los mismos efectos de la inscripción provisional y la calificación del documento estará sujeta también en este caso, a la revisión judicial.

2. Otros defectos subsanables (artículo 9° inciso b)

Si el defecto fuera subsanable, el Registro devolverá el documento al solicitante para que lo rectifique, sin perjuicio de lo cual lo anotará provisionalmente por el plazo de 180 días contado desde la fecha de su presentación y prorrogable a petición fundada del requirente.

En definitiva y analizada la Ley Registral en su conjunto concluimos, que se trate de una observación fundada en vicios que determinen la nulidad absoluta y manifiesta del documento, o se trate de una observación que se basa en defectos subsanables siempre y en todos los casos se anota provisionalmente. Asimismo, en virtud del

principio de legalidad, la calificación registral puede ser impugnada judicialmente.

RECURSOS REGISTRALES

El procedimiento recursivo se encuentra contenido en los artículos 44 a 50 del Decreto-Ley 11643/63 modificado por la Ley 12008, y en los artículos 49 a 52 del Decreto Reglamentario 5479/65.

DOBLE INSTANCIA ADMINISTRATIVA

1. Primera instancia: practicada la observación, si el interesado se agravia y solicita su revisión, la misma es resuelta por el Director Provincial mediante el dictado de la primera Resolución Contencioso Registral. Sin embargo, aún no se encuentra abierta la instancia recursiva propiamente dicha, atento que el artículo 49 del Decreto 5479/65 sólo considera observaciones, a los efectos del procedimiento contencioso-registral, a las que surgen de la Resolución expresa de la Dirección, dictada en los términos del artículo 53 de la misma norma. En esta etapa, como no se ingresa en el procedimiento recursivo, no hay plazo para provocar el dictado de la primera Resolución Contencioso Registral, excepto obviamente, que se haga dentro del plazo de la inscripción provisional y sus prórrogas.
2. Segunda instancia: contra esa primera Resolución Contencioso Registral debidamente notificada, el interesado podrá interponer el Recurso de Reconsideración dentro de los 20 días hábiles de notificada la primera. Aquí nos encontramos en la etapa recursiva administrativa propiamente dicha. En esta oportunidad el recurrente debe fundar su derecho y ofrecer toda la prueba que tuviere (artículo 45 del Decreto Ley 11643/63). Por su parte la Dirección del Registro tiene un plazo de 30 días desde que se declare la cuestión de puro derecho o vencido el término de prueba, para resolver. Si la resolución final, deja sin efecto la observación, la inscripción provisional se convierte en definitiva. Si la observación es mantenida, el interesado debe dar cumplimiento a ella o interponer contra la Resolución definitiva de la Dirección el Recurso de Apelación ante la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de La Plata, de acuerdo a la modificación introducida por la Ley 12008.

INSTANCIA JUDICIAL

El nuevo Código Contencioso Administrativo de la Provincia de Buenos Aires, promulgado por la Ley 12008 de fecha 17 de octubre de 1997, excluyó del procedimiento contencioso administrativo al procedimiento registral que establecía mediante el reformado artículo 44 del Decreto Ley 11643/63, que 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.

En ese sentido, el artículo 85 de la Ley 12008 sustituyó el mencionado artículo 44 por el siguiente: “De las observaciones que formule el Registro, el interesado podrá recurrir:

- a) Por reconsideración ante su Director, cuya resolución tendrá carácter definitivo.
- b) Por apelación ante las Cámaras de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de La Plata, dentro de los diez días de notificado.

Por lo tanto y en resumen, el procedimiento en sede administrativa sigue teniendo el mismo esquema: de la observación que formula el Registrador, se debe solicitar una recalificación ante el Director y contra esa primera Resolución Contencioso Registral, en virtud de lo dispuesto en el artículo 49 del Decreto Ley 5479/65 puede interponerse el Recurso de Reconsideración, que en caso de provocar una Resolución denegatoria de la inscripción del documento deja expedita la vía judicial. En este punto, consideramos que la necesidad del dictado de dos Resoluciones por parte del mismo Órgano torna al procedimiento en poco ágil, por lo cual proponemos la reforma del artículo 49 del Decreto Ley 5479/65 de manera que quede expedita la vía judicial con el dictado de una sola Resolución Contencioso Registral.

APELACIÓN ANTE LA CÁMARA.

Como ya se dijo, la decisión denegatoria de la Dirección es apelable ante la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de La Plata dentro de los diez días de notificado.

La norma sólo dice lo que se expresó y por lo tanto deviene necesario deducir cuales son las características del Recurso. En primer lugar debería ser presentado ante el Registro. Si bien una parte de la doctrina registral entiende que este organismo debe concederlo o denegarlo, entendemos que al carecer de funciones jurisdiccionales, las facultades del Registro se deben limitar a elevarlo a la Cámara, sin expedirse sobre la admisibilidad del mismo, para que sea el Órgano Judicial quien decida la suerte del Recurso.

La ley no fija plazo alguno para la elevación del Recurso, pero entendemos que el mismo no podrá exceder de 5 días hábiles.

El Recurso de Apelación deberá ser fundado en el mismo acto y ser presentado con patrocinio letrado (artículo 56 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y artículo 189 y 190 de la Ley 5177).

No hay sustanciación del Recurso atento la existencia de una Resolución que deniega total o parcialmente la inscripción de un documento y por tal razón no hay producción de pruebas dado que no se trata de una cuestión de hecho sino de derecho.

ESTADISTICA CORRESPONDIENTE AL AÑO 2011

Sobre 42 Resoluciones Contencioso Registrales dictadas, se advierte el siguiente resultado:

- 30 positivas;
- 7 negativas;
- 5 Recursos de Reconsideración denegados.

Asimismo, han sido resueltos por la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de La Plata los siguientes expedientes:

- 2307-6489/2004 y 2307-6490/2004

Ambos expedientes tuvieron como objeto la Reserva de Usufructo efectuado para el cónyuge no titular.

Dictada una sola Resolución Contencioso Registral en cada expediente, el Notario quejoso interpuso el Recurso de Apelación ante la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial.

El órgano revisor consideró que el Recurso había sido interpuesto en tiempo y forma, ratificando la decisión administrativa en cuanto al rechazo del documento notarial mediante el cual se reservaba el usufructo a favor de la cónyuge no titular de dominio.

- 2307-6572/2008

En dichas actuaciones se obstaculizó la registración definitiva de una Escritura de Compraventa, atento la formulación de denuncia penal, la cual dio lugar a la investigación del caso por la Fiscalía de Turno.

A dicho efecto, en la órbita del Registro de la Propiedad, se dictó una Resolución Contencioso Registral, mediante la cual se denegó la registración definitiva del documento notarial. Contra dicha resolución, el interesado interpuso Recurso de Apelación, el cual fue elevado al órgano revisor sin expedirse sobre la admisibilidad del Recurso.

En este caso, la Cámara de Apelaciones revocó la Resolución Registral y ordenó a inscribir la Escritura objeto de las actuaciones.

- 2307-1256/2010

En estas actuaciones se trató el tema de la caducidad de los Boletos de Compraventa de la Ley 14005, ratificando la Resolución dictada por el Registro de la Propiedad, en el sentido de que el mencionado Organismo no es competente para establecer el cumplimiento del plazo de vigencia de dichas anotaciones, debiendo recurrir a la vía judicial competente.

En este caso, a partir del dictado de las dos Resoluciones que prevé la Ley, se elevaron las actuaciones al órgano de alzada, atento que el interesado interpuso el Recurso de Reconsideración junto con el de Apelación en Subsidio.

Cabe manifestar que la Cámara de Apelaciones, entendió que el Registro de la Propiedad había concedido formalmente el Recurso de Apelación interpuesto.

CONCLUSIONES

A tenor de lo anteriormente expuesto, proponemos:

- 1) Que quede expedita la vía judicial con el dictado de una sola Resolución Contencioso Registral, lo cual será viable mediante la derogación del artículo 49 del Decreto 5479/65 o su modificación en el sentido de que se entienda por “observación”, la que sea suscripta por el agente registrador y el profesional del Departamento correspondiente.
- 2) Que el Recurso de Apelación sea interpuesto ante el Registro.
- 3) Que el Registro eleve el Recurso de Apelación ante la Cámara sin expedirse sobre la admisibilidad del mismo.