



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

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 19 y 20 de Abril de 2012**

**UNIVERSIDAD NOTARIAL ARGENTINA**

**Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina**

**Instituto de Registración y Publicidad Inmobiliaria del Registro de la Propiedad de  
la Provincia de Buenos Aires.**

**TEMA: VIA RECURSIVA REGISTRAL**

**Autores:**

**Laura Garate**

**Mauricio Esponda**

**(Delegados de Trabajo designados por el Colegio de Escribanos de la Provincia de  
Buenos Aires)**

## I- Introducción:

El principio de legalidad, se refleja en su praxis mediante la función calificadora asignada al registrador. En un sistema como el nuestro del “tipo declarativo”, 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, con el fin de lograr la mayor concordancia entre la realidad registral y la extraregstral.

Dicho principio y la función calificadora encomendada al registrador, encuentran su regulación normativa en nuestro país, como veremos, en los artículos 8° y 9° de la ley 17.801. Como resultado de la aplicación de dicha normativa el registrador puede, y debe desestimar el documento que se pretende inscribir cuando no hubiera cumplido con los recaudos legalmente establecidos, el título fuera defectuoso o hubiera algún otro factor que lo impidiera.

La función calificadora del registrador ha sido y será motivo de grandes controversias. Los rogantes, jueces, notarios y autoridades administrativas no siempre son contestes con las observaciones emanadas del Registro y en algunos casos sus propios criterios jurídicos se oponen a las mismas. Temas como, la jerarquía de los documentos a inscribir y los límites de la calificación aun no han encontrado verdaderos puntos de coincidencia.

Es así que los interesados en la registración de los documentos poseen una serie de herramientas legales, denominados “**recursos**” que se sustancian, tanto en vía administrativa, a los que la doctrina llama internos; como en sede judicial, denominados externos.

Al decir de Vacarelli<sup>1</sup>, recurso es “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”.

En nuestro país de tipo federal, el procedimiento recursivo varía, según se trate de una Provincia u otra o de la Ciudad de Buenos Aires, pero todos ellos constituyen una derivación de las directivas de fondo contenidas en la ley nacional 17.801.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Vacarelli, Horacio. “El recurso registral según decreto 2080/80”, Academia Nacional del notariado 56º. Seminario Laureano Moreira, noviembre 2008. Página 3

<sup>2</sup> “ARTICULO 8.- El Registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los asientos respectivos.  
ARTICULO 9.- Si observare el documento, el Registro procederá de las siguiente manera: a) Rechazará los documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta; b) Si el defecto fuere subsanable, devolverá el documento al solicitante dentro de los treinta días de presentado, para que lo rectifique. Sin perjuicio de ello lo inscribirá o anotará 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. Si éste no estuviere de acuerdo con la observación formulada, deberá solicitar al Registro que

Así según la citada normativa, si el requirente no estuviere de acuerdo con la observación formulada, podrá solicitar al registro que rectifique la decisión. Esta acción implica la prórroga del plazo de inscripción o anotación provisional si antes no se la hubiera concedido.

Cuando la decisión no fuese rectificada podrá promoverse el recurso o impugnación que correspondiere según la ley local, y durante su sustanciación se mantendrá vigente la inscripción o anotación provisional. Además se dispone que la reglamentación local fijará los plazos máximos dentro de los cuales deberán sustanciarse los recursos.

De lo que podemos esgrimir que:

- a) el recurso implica dotar al sujeto interesado, legitimado registralmente por el artículo 6 de la ley 17.801<sup>3</sup>, de una acción dentro del procedimiento registral estructurado por la ley, ya que tiende al desarrollo de los distintos actos administrativos al logro de la registración de un documento inscribible;
- b) el recurso es voluntario, ya que el interesado no se encuentra obligado a interponer el mismo ante una calificación que entienda arbitraria carente de juridicidad, y que en definitiva provocará la inscripción provisional del documento, y de no ejercer tal herramienta y mantener su postura, obtendrá la pérdida del estado registral dejando operar su caducidad por el mero transcurso del tiempo;
- c) el recurso es suspensivo 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”.

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.

---

*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. La reglamentación local fijará los plazos máximos dentro de los cuales deben sustanciarse los recursos. Las inscripciones y anotaciones provisionales caducan de pleno derecho cuando se convierten en definitivas o transcurre el plazo de su vigencia”.*

<sup>3</sup> “Art. 6.- (Según ley 24.441) La situación registral sólo variará a petición de: a) el autorizante del documento que se pretende inscribir o anotar, o su reemplazante legal; b) quien tuviere interés en asegurar el derecho que se ha de registrar”.

## **II- Los recursos registrales en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.**

### **1) Provincia de Buenos Aires:**

El procedimiento recursivo está regulado en los artículos 44 al 50 del Decreto Ley 11.643/63 modificado por la ley 12.008 y en los artículos 49 a 52 del Decreto Ley 5479/65.

#### **Instancia Administrativa**

Conforme a la ley nacional, una vez ingresado el documento para su inscripción y/o anotación, el Registrador procederá a su calificación. Esta tendrá como límite la previa calificación efectuada por el autor del mismo y solo podrá basarse en el documento y asientos registrales. De este modo, el documento podrá: a) ser inscripto en forma definitiva, b) rechazado por una nulidad absoluta y manifiesta o, c) observado e inscripto en forma condicional.

En este último caso si el interesado no estuviera de acuerdo con la observación que se le efectuara, puede insistir en su pretensión ante la autoridad calificadora. Este primer paso, aún no inicia la instancia recursiva, ya que el artículo 49 del citado Decreto Ley 5479/65 solo considera observaciones que habilitan a la vía recursiva a “las que surjan de resolución expresa de la Dirección, dictada en los términos del artículo 53”.

Una vez dictada la resolución que ratifica la observación de parte de la autoridad calificadora, la petición ante la Dirección General en disconformidad inicia la instancia recursiva, pudiendo interponerse **el recurso de reconsideración** del artículo 44 inciso 1 del Decreto Ley 11.643/63. No hay plazo para provocar la primera resolución (técnicamente observación) salvo los ciento ochenta días que genera la inscripción provisoria.

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 que formula la observación. 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.

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 mismo cuerpo legal el plazo para la producción de las pruebas es de treinta días desde que es ofrecida, y 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).

Así, podrá resolverse de dos formas:

a) La resolución final deja sin efecto la observación, la inscripción provisional se convierte en definitiva; ó

b) Si la observación es mantenida, el interesado deberá adecuarse a ella en el plazo que fije el registro 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, conforme la modificación introducida por la ley 12.008.

El nuevo Código Contencioso Administrativo de la Provincia de Buenos Aires fue promulgado por esta ley el 17 de octubre de 1997, si bien entró en vigencia varios años después. Allí quedó excluido del procedimiento contencioso administrativo el procedimiento registral, el cual establecía una vía de impugnación ante la Suprema Corte de la provincia, lo que provocó que muy pocos recursos llegaran a esa instancia.

El artículo 85 de la ley 12.008, sustituyó al artículo 44 del decreto ley 11.643/63 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) apelación ante la Cámara de Apelación Civil y Comercial del Departamento Judicial de La Plata, dentro de los diez días de notificado. Si el apelante tuviese domicilio fuera del partido de La Plata, el plazo mencionado quedará ampliado a razón de un día por cada doscientos kilómetros o fracción que no baje de cien”*.

Respecto al recurso de reconsideración ante el Director, continua igual al anterior texto del artículo 44 con excepción de la supresión de la vía contencioso administrativa que contenía.

En síntesis, se sigue con el mismo esquema: la observación que formula el Registro es recurrible por “reconsideración ante el director del organismo”. Y por “observación del registro” deberá entenderse, tal como lo explicáramos anteriormente “las que surjan de la resolución expresa de la Dirección”.

A nuestro parecer, el procedimiento implica un verdadero dispendio de tiempo, por lo que la reconsideración debería plantearse a partir de la observación efectuada por el registrador y no transformarla en una resolución administrativa que luego habilite a recurrir ante el mismo órgano que la dictó, el cual generalmente, confirma la primera.

Sería conveniente desdoblarse el procedimiento en dos etapas: la primera, a cargo del registrador (calificadora) y la segunda, ante el Director del Registro (revisora), para lo cual *“de lege ferenda”* debería modificarse el citado decreto 5479/65.

## 2) Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Los recursos registrales vigentes en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires habilitan una vía recursiva más rápida y eficaz. Se encuentran regulados en la ley 22.231 y en el Decreto 2080/80 T.O 1999.

La instancia administrativa se encuentra dividida en dos niveles, pero frente a distintos funcionarios: el registrador primero y el director del registro, a partir de cuya resolución se agota la vía administrativa facultando la instancia Judicial. El procedimiento se desarrolla conforme a los artículos 38 a 53 del referido Decreto 2080/80, modificado por el Decreto 466/99.

Una vez efectuada la calificación, si el interesado considera que el documento no es observable y debe ser inscripto definitivamente, puede solicitar al mismo registrador que lo practicó, su rectificación, mediante el proceso de recalificación (artículo 39). Este procedimiento, debe interponerse dentro de los noventa días de ingresado el documento en el Registro. El escrito debe ser fundado y ofrecerse la prueba en la que el recurrente funde su derecho.

El plazo de producción de prueba es de quince días prorrogable a solicitud del interesado por otros quince días y el registrador debe resolver el recurso dentro de los quince días de vencido el plazo de producción de prueba o desde la presentación del recurso si no la hubiere. El plazo de para resolver puede ampliarse hasta treinta días mediante resolución fundada de la dirección. El interesado deberá constituir domicilio en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires como condición de su admisión.

Al igual que en la Provincia de Buenos Aires durante la sustanciación del recurso y hasta que concluya la instancia la inscripción se considera prorrogada de lo que debe dejarse constancia en el folio respectivo.

Contra la resolución denegatoria del registrador o en el caso en que la cuestión no fuera resuelta en los plazos previstos, el interesado puede interponer recurso de apelación ante el director o solicitar su avocación, respectivamente.

El recurso de apelación ante la Dirección debe ser interpuesto en el plazo de quince días contados a partir de la fecha de notificación. La resolución de la Dirección cierra la instancia administrativa y deja abierta la judicial, siempre que sea denegatoria. Todos los plazos del procedimiento recursivo se cuentan por días hábiles.

El artículo 53 contiene una norma específica para los casos de nulidad absoluta y manifiesta, señalando que en este caso, el rechazo del documento debe ser dispuesto por la dirección del registro, en acto suscripto por su titular o quien lo reemplace a ese efecto. Frente al rechazo, se considera agotada la vía administrativa y el interesado puede recurrir directamente ante la Cámara de Apelaciones en lo Civil, en la forma y plazo previsto por la ley 22.231.

Es bueno aclarar que en las instancias internas o administrativas bastará con la firma del notario, dado que es el representante del interesado directo y habilitado o legitimado legalmente para el trámite (art 6 de la ley 17801), pero si se trata del recurso judicial, entendemos que la participación de un abogado resulta ineludible.

Compartimos con Ventura <sup>4</sup>que las llamadas “costumbres registrales” en todo el país hacen que las observaciones efectuadas por el registrador carezcan de rigor técnico y sean informales, bregando para que en el futuro las mismas sean claras, precisas y ajustadas a derecho. Asimismo auspiciamos la capacitación de los registradores a los efectos de contar con un registro no solo calificador sino calificado.

Es imprescindible además destacar la necesidad de un contacto permanente entre registradores, jueces, notarios y funcionarios administrativos a fin de generar un trabajo conjunto que unifique criterios en la labor que es propia a cada uno de ellos, lo que en definitiva redundará en un beneficio del usuario, contribuye y fortalece a imprescindible “seguridad jurídica” que cada país exige.

### **III- La vía recursiva judicial**

Una vez culminado lo que parte de la doctrina denomina “proceso contencioso registral” o sea el agotamiento del reclamo administrativo se abre la vía recursiva judicial.

Cuando existe una resolución definitiva de la Dirección del Registro de la Propiedad confirmando la observación realizada o declarando nulo el documento el poder judicial es el encargado de poner fin al planteo.

En este sentido, cuando referimos al término “observación” o “declaración” son las que surgen por medio de resolución expresa de la Dirección del Registro dictada en los términos de sus atribuciones.

El poder ocurrir a la justicia ante tales resoluciones tiene su base normativa en lo establecido en el artículo 18 de la Constitución Nacional que garantiza el derecho al debido proceso, y por ende, durante este procedimiento deben garantizarse los principios de legalidad, razonabilidad y revisión judicial de los actos de la administración.

La indudable naturaleza administrativa de las resoluciones de los Registros de la Propiedad como contralor de legalidad es el argumento que justifica que los recursos se interpongan ante los superiores Tribunales Provinciales.

La cuestión, sin embargo, no ha resultado tan sencilla. Ha sido motivo de diversas consideraciones doctrinarias sobre si la materia recursiva es del ámbito civil, ya que en

---

<sup>4</sup> VENTURA, Gabriel. Recurso Registral Jurisdiccional, nota a fallo, Revista Notarial de Córdoba. Número 55 1988-1, página 118

muchos casos lo que se recurre no es propio del mismo sino que se trata de un acto jurídico administrativo registral negativo a la pretensión inscriptoria del interesado. La norma imputa al órgano receptor la queja del peticionante, por ello se sostiene que lo más razonable es que la atribución de su conocimiento y decisión compete al órgano judicial contencioso administrativo.<sup>5</sup> En tal sentido se ha expresado la Cámara Tercera de Apelaciones Civil y Comercial de Córdoba.<sup>6</sup>

Quienes justifican la competencia de las Cámaras Civiles en las revisiones de las decisiones del Registro de la Propiedad, lo hacen en la consideración que si bien las mismas emanan de un funcionario administrativo, versan sobre diversas materias como las de carácter civil entre otras.

Más allá de las dudas que puedan existir en cuanto a su tratamiento, es claro y compartimos que el régimen que desalienta la intervención de los Superiores Tribunales de Justicia y facilita la vía contenciosa administrativa es mucho más ágil y garantiza la revisión judicial.

### **1) La vía recursiva judicial en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires**

Desde de la sanción de las leyes 12.008 y 12.074 con su reforma de la ley 12.310 en la provincia de Buenos Aires se realizó una profunda modificación en materia procesal administrativa, como también cambios introducidos en el artículo 44 del Decreto ley 11643/63<sup>7</sup>, a través del artículo 85 de la ley 12.008 que establece que: “*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*”.

Esta reforma tuvo incidencia decisiva en la nueva redacción del artículo 15 de la Constitución Provincial, texto incorporado en la Carta Magna en el año 1994.

Al instituirse el Código en lo Contencioso Administrativo de la Provincia se dejó de lado la competencia de la Suprema Corte de Justicia provincial para que la misma recaiga ante las Cámaras de Apelación en lo Civil del Departamento Judicial La Plata.

---

<sup>5</sup> SING, José Víctor. “Recursos Registrales”. Revista del Notariado.

<sup>6</sup> Autos “Escribano Carlos Luis Oliva Reg 518, Recurso de Apelación contra Resolución 15 del Expte 0032-21859/95 DO de PH 4938/94bs/ Competencia”.

<sup>7</sup> Artículo 44 del Decreto Ley 11.643/63 ratificado por Ley 6736: “*De las observaciones que formule el Registro, el interesado podrá recurrir por: a) Reconsideración ante su Director, esta resolución tendrá carácter definitivo, y dejara abierta la vía Contencioso Administrativa. b) Demanda Contencioso-administrativa ante la Suprema Corte de Buenos Aires, en los términos y formas establecidos por el Código Contencioso Administrativo, cuando le fuera denegada la reconsideración o se resolviera en su contra*”.

El viejo Código de Procedimientos establecía en su artículo 1º que a los efectos de la Jurisdicción acordada a la Suprema Corte por el inciso 3 el artículo 157 de la Constitución, se reputarán causas contenciosas administrativas las que inicien los particulares o alguna autoridad administrativa reclamando contra una resolución definitiva, dictada por el Poder Ejecutivo. Es decir que nuestro antiguo sistema, una vez cerrada la instancia administrativa, dejaba expedita al interesado la vía judicial ante el máximo tribunal.

Según la anterior legislación se instalaba la competencia de las decisiones que tomaba el Registro de la Propiedad Inmueble, para el caso que se quisiera acudir a la vía judicial en la Suprema Corte de Justicia. La fundamentación para la adopción de este sistema se basaba en que las resoluciones emitidas por el Registro de la Propiedad son de naturaleza administrativa.

Con la reforma, dicha apelación debe hacerse ante las Cámaras de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial La Plata.

Con el objeto de determinar en que caso nos encontramos ante un hecho de materia administrativa, necesariamente deberemos centrarnos en lo que establece el artículo 166 última parte de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, donde se reputa competencia de los tribunales contenciosos administrativos aquellos casos que se originen en, por la acción u omisión de la provincia, los municipios, los entes descentralizados y otras personas en el ejercicio de sus funciones administrativas.

A todo esto deberemos agregar lo establecido en la ley 12.008 que de alguna manera viene, al decir de algunos autores, a esclarecer los imprecisos términos que contiene la norma constitucional. En su artículo 1º establece que corresponde a los tribunales contenciosos administrativos entender en los casos originados por la acción u omisión en el ejercicio de funciones administrativas de los órganos de la provincia, entre otros, y en el artículo 2º se incluye en la materia contenciosa administrativa las controversias que impugnen actos administrativos.

Una vez notificada la resolución, la que indudablemente debe practicarse por medio fehaciente, queda por establecer si la apelación se debe presentar ante el mismo registro o puede practicarse directamente ante la Cámara Civil y Comercial.

Hay quienes sostienen que más allá de lo normado en el citado artículo 85 de la ley 12.008, cualquiera de las dos opciones serían válidas, aunque creen más conveniente que debería presentarse ante el mismo Registro.<sup>8</sup>

Debemos establecer cual debería ser en este acto el obrar del apelante, y en tal sentido habría que atenerse a lo establecido en el artículo 245 del Código de

---

<sup>8</sup> SANCISI, Maximiliano. "Prospectiva. En torno a la generación de jurisprudencia registral inmobiliaria en la Provincia de Buenos Aires". Revista Notarial 966. Pág 781.

Procedimiento Civil y Comercial, es decir que el apelante debe limitarse a la mera interposición del Recurso ante el Director del Registro.

Por su parte a diferencia con lo normado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, donde el Director tiene un plazo de cinco días para elevar a la Cámara el recurso, en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires nada se dice al respecto.

## **2- La vía recursiva Judicial en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires es el Decreto 2080/80 la norma regulatoria. En su artículo 52 establece “*contra la resolución denegatoria de la Dirección se podrá recurrir ante la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. El recurso deberá interponerse ante el Registro en la forma y plazo prescriptos por la ley 22231*”.

Por su parte la citada ley 22.231 en su artículo 2 establece: “*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 y Comercial*”. En cuanto a la forma de interposición, la segunda parte del artículo 2º de la ley 22.231 es donde se expresa “...*interpuesto el recurso, la Dirección deberá elevarlo al Tribunal...*”. Como se deduce claramente la autoridad registral carece de facultades para conceder o denegar el recurso, debe en todos los casos, elevarlo a la Cámara.

Se ha planteado la posibilidad de que el interesado interponga el recurso directamente ante la Cámara, y en este sentido, existen manifestaciones afirmativas quedándole al Tribunal diferir la concesión del recurso, hasta que el Registro de la Propiedad Inmueble remita las actuaciones a los efectos de determinar la procedencia formal del recurso interpuesto.<sup>9</sup>

Parte de la doctrina sostiene que la competencia que las Cámaras ejercen resulta ser una vía recursiva impropia, ya que lo que se impugna es una resolución administrativa y no una del tipo judicial.

Una vez notificada la decisión del Director del Registro y denegada la petición, el plazo legal es de diez días para interponer la apelación.

Ha generado distintas posiciones si se debe o no correr traslado de la expresión de agravios al Director del Registro, y en tal sentido creemos que no debe hacerse ya que no estamos frente a un litigio y además el registrador ha ejercido las funciones que le son propias y no la defensa de un interés particular. Todo lo que se trata es de puro derecho.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> VACCARELLI, Horacio M. “El recuso registral según el decreto 2080/80 (t.o. decreto 466/99)”. Revista del Notariado, pág 53.

<sup>10</sup> KEMELMAJER de CARLUCCI, Aída. Exposición brindada en el XXXV Seminario Teórico Práctico Laureano Moreyra. Mayo de 2008.

La Sala se limitará a ponderar las constancias obrantes en las actuaciones respectivas, ya que la prueba fue incorporada a la misma oportunamente.

En cuanto a los plazos registrales agotada la vía judicial en este ámbito, de acuerdo al artículo 44 segunda parte del Decreto 2080/80, t.o. Decreto 466/99, se establece que si la decisión fuera confirmatoria de la resolución dictada por el Director del Registro, quien recurriera a la justicia deberá subsanar las observaciones dentro del plazo de noventa días contados desde que se notificara la resolución judicial.

No podría solicitarse una ampliación de dicho plazo en razón que el plazo de inscripción del que goza el documento es el establecido por la normativa local y no el de la ley 17.801.<sup>11</sup>

### **3- Algunas cuestiones relacionadas con la apelación**

*Legitimación:* Puede interponer el recurso tanto el notario autorizante como el titular del derecho que contiene el documento registrable.

*Contenido:* La defensa de los argumentos esgrimidos debe ser concreta y razonada sobre la decisión que el apelante considere equivocada, en tal sentido igual lo establece el artículo 260 del Código de Procedimientos de la Provincia de Buenos Aires.

*Notificación a la parte interesada:* No hay dudas que el notario tiene interés evidente frente a un fallo desfavorable, la cuestión a dilucidar cual es el papel que le cabe a las partes intervinientes en la escritura. En este sentido, la Cámara quinta Civil y Comercial de Córdoba en el año 1985, estableció la necesidad de la notificación al interesado directo (como puede ser el adquirente en la compraventa) frente al planteo del recurso judicial ante ese juzgado fundado en la trascendencia que puede tener la resolución jurisdiccional, debe notificarse directamente al interesado, en el caso el adquirente del inmueble, a fin de que disponga del legítimo derecho de defensa que acuerda a todo ciudadano la Constitución Nacional”.<sup>12</sup>

### **4- Posibilidad de que la resolución de la Cámara pueda ser revisada por un órgano judicial superior**

Una de las cuestiones que debería clarificarse es si la resolución que emita a Cámara podría ser revisada por la Corte Suprema o Superior Tribunal de Justicia.

Sobre esta cuestión se ha sostenido que lo normal es que la referida resolución tenga el carácter de definitiva, con lo que la misma pasará en autoridad de cosa juzgada, no obstante también debe considerarse que también podría llegar a darse el caso que debido a que la sentencia no fuera fundada o por resolver sobre asuntos sin controversia quedaría la posibilidad del recurso extraordinario por inconstitucionalidad.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> VACARELLI, Horacio M. ob. Cit.

<sup>12</sup> VENTURA, Gabriel V. “La observación registral y los recursos registrales”. Revista Notarial del Colegio de Escribanos de Córdoba 2008/02 N|90 Pag 43.

<sup>13</sup> Ciafardini, Variego, Telesca y Rubio. “La calificación Registral. Límites y Recursos. Lo contencioso Registral.

En tal sentido, la Sala Primera de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Rosario que concedió el mencionado recurso<sup>14</sup>. No obstante debe aclararse que también existen fallos y opiniones en sentido contrario sosteniendo que no se está en presencia de sentencia o auto interlocutorio con carácter de definitivos.<sup>15</sup>

La posibilidad que se tiene de recurrir al máximo tribunal es de carácter excepcional y en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires estaría determinado por los recursos previstos en el Código de Procedimiento en los artículos 278 y ss y 299 y ss de inaplicabilidad de ley y el de inconstitucionalidad.

## **VI. Conclusión. Ponencias.**

- Los recursos registrales resultan consecuencia de la aplicación que hace el registrador de los principios registrales de legalidad y calificación.
- La tarea de calificación refiere al análisis que el registrador efectúa del documento que se pretende inscribir, a los efectos de determinar si reúne los requisitos exigidos por la ley, y consecuentemente, llevar a cabo su registración.
- Son tres las alternativas en que puede derivar el procedimiento de calificación registral: 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 ciento ochenta días de su vigencia.
- 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 rectificable 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

---

<sup>14</sup> Cámara Apel. Civ. Y Com. Rosario, Sala I 8/9/78, res. 1 “Cuart, María Inés s/ Resolución del Director del Registro General en Recalificación-Recurso de apelación”, Expt. 23, año 1978

<sup>15</sup> ANDORNO, Luis. “Procedimiento recursivo registral”. El Derecho. Tomo 131 Año 1989.

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.
- Creemos conveniente *de lege ferenda* se regule simplificando las vías recursivas registrales tanto en sede administrativa, como en la judicial por tribunales conocedores de la materia administrativa a los efectos de asegurar decisiones certeras, rápidas y eficaces que contribuyan a la seguridad jurídica, valor esencial de todo ordenamiento jurídico.