

III FORO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

Buenos Aires, Argentina
19 y 20 de abril de 2012

EL RÉGIMEN RECURSI- VO REGISTRAL INMOBI- LIARIO ANTE EL RE- CHAZO

URBANEJA, Marcelo Eduardo
Abogado - Notario
Docente de Derecho Civil, Registral y Notarial

PONENCIAS - CONCLUSIONES

- El rechazo es consecuencia de la negativa a registrar situaciones jurídicas: a) viciadas de nulidad absoluta y manifiesta (ellas mismas o el documento portante); b) ajenas al registro inmobiliario en que se peticiona su registración, por ser dicho organismo incompetente por la materia o por el territorio; c) en las que falte la correcta designación de la registración a la que se vinculan; d) incompatibles absolutamente con otra u otras ya registradas; e) que cancelen prerrogativas registradas.
- Por la interpretación armónica de los artículos 9 (anteúltimo párrafo), 38, 18 inciso a) y 33 (primer párrafo), todos del decreto-ley 17.801/1968, cuando se califica una petición con el rechazo corresponde dejar constancia en Registro (para publicitar a terceros) y conceder un plazo análogo al de la registración provisoria, durante el cual se protegerá la prioridad alcanzada pero exclusivamente a los efectos de interponer el recurso registral.
- Ese mecanismo de registración similar a la provisoria no es aplicable a todos los casos de rechazo aludidos. Quedan exceptuados del mismo, por la imposibilidad de practicar el asiento o la esterilidad de hacerlo, los casos de: a) incompetencia (territorial o material); b) ausencia o errónea consignación de la registración a la que se vincula el documento rogado; c) actos cancelatorios.
- En las situaciones de rechazo en que resulta imposible publicitarlas registralmente a terceros, ya referidas (casos de incompetencia y de errónea o ausente consignación de la registración a la que se vincula el documento), tampoco es admisible el planteamiento del recurso previsto en el decreto-ley 17.801/1968. Sólo correspondería, si el rogante no concordara con lo dispuesto por el Registro, interponer el recurso administrativo “genérico” que contemple la legislación local.
- En la situación de los actos cancelatorios, también ya aludidos, resulta admisible la interposición del recurso registral, mas para ello no se requiere la concesión de esa registración semejante a la provisoria (que sí resulta imprescindible en los otros supuestos que también admiten la vía recursiva). Ello precisamente por la imposibilidad de entablarse conflicto con terceros (ya que todos quienes ostenten derechos que afecten al inmueble en cuestión o a su titular se verán beneficiados por la desaparición de una situación jurídica que hipotéticamente podía limitarlos).
- Adherimos a la propuesta de incorporar a nuestro régimen la interposición de recursos “al solo efecto doctrinal”, a la manera del artículo 112 del Reglamento Hipotecario español, tal como lo promovió la mayoría del VII Congreso Nacional de Derecho Registral (Córdoba, 1988).
- *De lege ferenda* se propugna la atribución expresa al registro inmobiliario de legitimación para cuestionar ante el Poder Judicial toda medida de autoridad pública pretenda desconocer la observación o rechazo dictados.-

EL RÉGIMEN RECURSIVO REGISTRAL INMOBILIARIO ANTE EL RECHAZO

Marcelo Eduardo URBANEJA¹

Sumario: 1) INTRODUCCIÓN. REGULACIÓN NORMATIVA. TERMINOLOGÍA.- 2) EL RECHAZO Y SU VÍNCULO CON LOS RECURSOS: A) CASOS EN QUE PROCEDE EL RECHAZO; B) EFECTOS DEL RECHAZO; C) EL RECHAZO Y LA POSIBILIDAD DE RECURRIR. DIFERENTES ALTERNATIVAS.- 3) CONCLUSIONES.- 4) BIBLIOGRAFÍA.-

INTRODUCCIÓN. REGULACIÓN NORMATIVA. TERMINOLOGÍA

Acaso más que en ninguna otra cuestión del amplio espectro del Derecho Registral Inmobiliario, se acentúa la doble fuente normativa en la vía recursiva contra las calificaciones registrales, lo que se conoce como el “contencioso-registral”.

Aunque alguna opinión, acaso apresurada, sugiriera en los primeros tiempos que nuestro decreto-ley 17.801/1968 no exhibía respeto por las autonomías provinciales², existe sustento para una conclusión diametralmente opuesta, dado que la mitad de su articulado remite a las legislaciones locales³, aunque pueda cuestionarse alguna aislada omisión.

El régimen recursivo encarna una de las cuestiones que mayor dificultad presenta para la elaboración de un régimen adecuado en esta materia, añadido a las dificultades para extraer experiencias fecundas del Derecho Comparado, atento que un considerable número de países establecen sus registros inmobiliarios con competencia en todo el Estado nacional, operando las distintas oficinas como una suerte de desconcentración administrativa.

El ordenamiento argentino (con acierto indudable por las características geográficas, económicas y socio-políticas de la Nación) ha dispuesto, en cambio, el carácter local de los registros inmobiliarios. Por ello, se impone la existencia de al menos un organismo para cada provincia y para la Capital Federal, pudiendo cada una de estas demarcaciones, dentro de su ámbito, incrementar la

¹ Profesor de Derecho Civil de cuarto año (Derechos Reales), y de Derecho Registral y Derecho Notarial en curso de posgrado, Universidad Católica Argentina. Profesor en diversos cursos y carreras de la Universidad Notarial Argentina, de cuyo Instituto de Derecho Registral es Secretario. Autor de investigaciones publicadas en diferentes revistas y libros, y trabajos presentados y laureados en variados simposios jurídicos, en los que también se ha desempeñado como Coordinador Nacional y Coordinador Provincial. Delegado de la Universidad Notarial Argentina a distintos Congresos Internacionales de Derecho Registral. Co-compiler del “Digesto de Disposiciones Técnico-Registrales de la Provincia de Buenos Aires” (2011), en 3 volúmenes.

² BERNARD, “Los registros...”, página 364.

³ GARCÍA CONI, *Derecho registral...*, página 125.

cantidad de ellos (artículos 1 y 38, decreto-ley 17.801/1968). La misma discrecionalidad cabe a las legislaciones locales respecto a la ubicación funcional de los registros⁴.

La dificultad se intensifica dado que nuestra organización constitucional dispone que la administración de justicia corresponda a cada demarcación (artículo 5, Constitución de la Nación Argentina). Conforme esa directiva y aunque no se esté aquí dentro del Poder Judicial, los artículos 9 y 38 del decreto-ley 17.801/1968 diagraman los lineamientos que deberán complementarse con las regulaciones provinciales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Los artículos 43 y 45 de la misma ley nacional también inciden en la problemática, al permitir el primero la subsistencia de normas locales anteriores no incompatibles y el segundo la reducción de plazos.

En consonancia con el pensamiento de VACCARELLI, acotamos que no hay vulneración del principio constitucional de reserva (artículo 121 de la Constitución de la Nación Argentina) por cuanto los efectos de las registraciones son resorte exclusivo de la legislación nacional (artículo 75, inciso 12, mismo cuerpo legal)⁵. Una excepción interesante se plantea en materia de bien de familia, dado que el artículo 50 de la ley 14.394 indica la impugnación de la denegación de la afectación ante el Juez en lo Civil, discrepándose doctrinariamente sobre su supervivencia en el ámbito de la justicia nacional⁶.

Ambas circunstancias (la naturaleza local de los registros y también de la organización judicial), configuran un sistema de aristas sumamente peculiares y con escaso reflejo en el Derecho Registral inmobiliario de otras latitudes.

Por otro lado, si la experiencia resulta inevitable fuente de consulta para el abordaje acertado de cualquier institución jurídica, la materia recursiva registral exhibe un campo de análisis ciertamente pobre.

El acatamiento a las calificaciones de los registros inmobiliarios obedece o bien a la convicción alcanzada por el rogante respecto a la ajustada postura del Registro, o bien, con frecuencia reiterada, a la necesidad de no dilatar el proceso inscriptorio y obtener la registración definitiva.

Que suceda lo primero debe celebrarse y también estimularse a través de la precisión y claridad en los fundamentos de la inscripción provisoria, fundamentalmente cuando la misma esté provocada por defectos que requieran de análisis jurídico para su consideración, y no por errores materiales o de transcripción entre el documento inscribible y la solicitud de inscripción.

En cambio, resulta evidente que merecen aceitarse los mecanismos para evitar que la adecuación de la solicitud a las exigencias del Registro se motive en la demora de su resolución o en la excesiva incertidumbre acerca del resultado de la vía recursiva.

⁴ La nómina de la cantidad de registros inmobiliarios en cada demarcación y la ubicación funcional de los mismos en nuestro país la consignamos en URBANEJA, "La registración...", página 607.

⁵ VACCARELLI, *El recurso...*, páginas 4 y 5.

⁶ GARCÍA CONI y FRONTINI, *Derecho...*, páginas 206 y 207; VACCARELLI, *El recurso...*, página 10.

Esta certeza se funda en que la mayor parte de las ocasiones en que el organismo inscriptor ajusta su decisión a la solicitud inicial del rogante con una mera insistencia, resultan supuestos de documentos judiciales. En cuestión polémica, vinculada con esta percepción, sostiene SCOTTI -h- que los recursos también deberían ser planteados ante la calificación de documentos judiciales, ya que la ley nacional registral no los exceptúa⁷.

Corolario de esta realidad y de las frecuentes observaciones provocadas por la falta de un criterio de calificación unívoco (fundamentalmente en organismos de gran afluencia documental), celebramos la propuesta de incorporar a nuestro régimen la interposición de recursos “al solo efecto doctrinal”. La idea, sugerida primitivamente por GARCÍA CONI⁸, se nutre de lo dispuesto por el artículo 112 del Reglamento Hipotecario español, y a su recomendación adherimos sin hesitar, como lo hizo la mayoría del VII Congreso Nacional de Derecho Registral (Córdoba, 1988). Sabedores del obstáculo que puede representar el carácter local del régimen procesal argentino (en contra del alcance nacional que presenta en España), pugnamos para que los códigos procesales admitan la figura superando la valla de la cuestión abstracta que evidentemente presenta.

Es de subrayar que la cuestión de la calificación registral, aspecto sensible del tráfico negocial, mereció una particular atención de Vélez Sársfield. Así se concluye de la lectura del artículo 3147 del Código Civil, en el cual, a propósito de la responsabilidad en que incurre el encargado del Oficio de Hipotecas, se menciona entre sus causales a la negación de la “*toma de razón que se le pide por persona autorizada para ello*”. En el esquema normativo de 1871 el registrador sólo podía proceder a la inscripción o a la negación de la misma, sin admitirse en este caso las dos variantes recogidas por la legislación de 1968.

Una inquietud semántica de apreciable trascendencia gira en torno a la utilización del término “recurso”, que sólo debe admitirse para designar a la impugnación *en sede administrativa* de la decisión registral. Cuando, agotada esa instancia, se produce la primer intervención del Poder Judicial, la denominación rigurosa de ese acto debiera ser la de *acción* y no de *recurso*, por cuanto éste tiene como presupuesto el dictado de un acto de naturaleza jurisdiccional, de la cual carece, sin duda, el acto registral⁹. Y es que, en otra derivación fecunda, cabe advertir que el registrador desempeña una función sobre cuya distinción o asimilación con la administrativa podrá discurrirse, pero nunca sostenerse su confusión con la judicial. Hay quienes, por este motivo, critican la expresión “procedimiento contencioso-registral”, que luce incluso en la legislación bonaerense¹⁰.

⁷ SCOTTI, *Derecho registral...*, página 214.

⁸ GARCÍA CONI, *El contencioso...*, página 143.

⁹ Conf., MOLINARIO, “Del ámbito...”, página 547; FIORINI, *Manual...*, tomo 2, página 1049 (este último considerando las impugnaciones a actos administrativos en general, sin ceñirse al ámbito registral).

¹⁰ BOULIN ZAPATA, “El procedimiento...”, páginas 235 y 236; SCOTTI, *Derecho registral...*, páginas 175 y 176.

Dentro de las concepciones sobre la naturaleza de los recursos que nos ocupan, destacamos que la X Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad (San Carlos de Bariloche, provincia de Río Negro, 1973), en despacho sexto, punto 3.a), ha manifestado que ha raíz de tratarse lo impugnado de la calificación registral, y no ser el organismo parte de contienda alguna, se aleja de la idea típica del proceso contencioso-administrativo, revistiendo una esencia peculiar.

Si, concordando con el grueso de la doctrina nacional, se compartiera la naturaleza administrativa de la función registral, debe asimismo puntualizarse que en aquella sede los llamados “recursos jurisdiccionales ante la Administración” tienen existencia acotada a los casos en que legislativamente se reconoce la función de juzgamiento a tribunales administrativos¹¹, circunstancia que indudablemente no se presenta en el caso de marras.

Con estos cánones, y sin sumergirnos en otras aristas atractivas, centramos ahora nuestra atención en uno de los aspectos que concitó mayor vacilación autoral, cual es el de las alternativas de los rogantes ante el rechazo de su petición.

EL RECHAZO Y SU VÍNCULO CON LOS RECURSOS

a) Casos en que procede el rechazo

No es del caso aquí inmiscuirse en los variados matices de la calificación registral, por lo que sólo recordaremos al respecto que, *en función de la existencia o no de defectos* en la situación jurídica cuya registración se peticiona, los registros inmobiliarios deben tomar una de estas tres actitudes: registración definitiva, registración provisoria o rechazo¹².

El rechazo corresponde, a tenor del inciso a) del artículo 9, para “los documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta”, por lo que se requiere la acumulación de ambas calidades en la invalidez para provocarlo.

Como se estimará a continuación, indudablemente se reconocen en el ordenamiento vigente otras circunstancias frente a las cuales también opera esta conducta del Registro.

Cuadra apuntar que, por expresiones de la doctrina y jurisprudencia dominante y de los mismos autores del Anteproyecto en el cual se basó la legislación vigente, la disposición se extiende, también, a los casos en que una nulidad con esas características afecta no al instrumento sino al acto jurídico contenido en él. No caben dudas que nuestra excelente norma nacional debió haber consignado, en este artículo, expresiones más rigurosas y consecuentes con los conceptos del Código

¹¹ CASSAGNE, *Derecho...*, página 742.

¹² Las dos primeras pueden, además, ser condicionales, cuando existan registraciones que ostenten preferencia respecto a la solicitada: artículos 17 y 18, inciso b), del decreto-ley 17.801/1968.

Civil, pero la lectura que se sugiere del artículo 3 del propio decreto-ley, unida a una convicción generalizada y a estas alturas pacífica, incluye también a esos defectos de *fondo*.

Consignamos que la invalidez de la forma (en rigor, del acto jurídico notarial¹³, judicial o administrativo, según la clase de instrumento público) puede provocar no sólo un rechazo sino también una observación, si se adhiere a la tesis que admite que aquélla no siempre es absoluta sino que puede ser relativa. Esta concepción, sustentada con la mayor contundencia por el maestro Carlos Alberto PELOSI¹⁴ y sostenida entre otros por su acaso más brillante discípulo, Natalio Pedro ETCHEGARAY¹⁵, mas no cuenta con el aval de la doctrina registralista¹⁶ ni civilista¹⁷, que entienden que las nulidades formales siempre son absolutas. También el recordado plenario “Feidman”, dictado en 1977 por la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil (de la Capital Federal), se hace eco de la idea dominante que reprochamos¹⁸.

Además de la expresa mención legislativa que recién se señalara corresponde computar los casos de incompetencia *material* (situación jurídica no comprendida entre las registrables) y *territorial* (inmueble de una demarcación diversa)¹⁹.

Nosotros agregamos que idéntica pauta debe adoptarse cuando ni el instrumento portante ni, en su caso, la “minuta” rogatoria o documento equivalente, identifican correctamente la registración a la cual se refieren (ya sea la técnica real, personal o causal)²⁰; v.gr., el número de matrícula del inmueble no se consigna o se lo hace erróneamente. Esta tesis es asumida, por ejemplo, por la reglamentación porteña (artículo 68, inciso a, del decreto 2080/1980, texto ordenado por decreto 466/1999). Inclusive nos permitimos aventurar que no debería enervarse este resultado si se indicara esta circunstancia solamente en la rogatoria pero no en el documento. Subrayamos que no nos referimos aquí al defecto de cumplimiento del tracto sucesivo (que, como se apunta en el párrafo siguiente, es causal de una inscripción provisoria).

En resumidas cuentas: si se indicara el número de matrícula pero el enajenante no coincidiera con quien en ella aparece como titular, corresponderá la inscripción provisoria; si no se indicara el número de matrícula, operará el rechazo.

También, según concepción dominante, procede el rechazo cuando sucede una incompatibilidad absoluta por prioridad excluyente²¹. Esta aseveración, sustentada en la lectura de la primera parte del artículo 18 en conjunto con el 17, alude a los casos en que pretende registrarse una situación

¹³ CARMINIO CASTAGNO, “Teoría general...”, páginas 17 y siguientes.

¹⁴ PELOSI, *El documento...*, páginas 301 y siguientes.

¹⁵ ETCHEGARAY y CAPURRO, *Derecho notarial...*, página 158.

¹⁶ VILLARO, *Elementos...*, página 70.

¹⁷ LLAMBÍAS, *Tratado...*, página 539 (número 1999, apartado 4).

¹⁸ LL 1977-C-391.

¹⁹ GARCÍA CONI, *Derecho registral...*, página 218; SCOTTI, *Derecho registral...*, páginas 156 y 157.

²⁰ Conf. GARCÍA CONI, *El contencioso...*, página 114.

²¹ GARCÍA CONI, *Derecho registral...*, página 244; SCOTTI, *Derecho registral...*, página 149.

jurídica totalmente contradictoria con la existente, como el caso de las “dobles ventas”. Lo ejemplificamos: si la titularidad actual para el Registro corresponde a Pedro, y la causa fue una venta que le hiciera Juan, recibiría el rechazo un documento que contuviera una venta a Ricardo, *efectuado por el mismo Juan*, sin importar, para este conflicto en sede registral, cuál de las dos ventas se otorgó primero. Hacemos, no obstante, una salvedad: como hay consenso doctrinario²² y reglamentario²³ en que la falta de cumplimiento del tracto sucesivo motiva una observación y no un rechazo, debiera advertirse que la situación presentada puede obedecer a esta situación, y no necesariamente a una doble venta. En efecto, es hipotéticamente factible que Juan vuelva a vender *porque adquirió nuevamente de Pedro* el inmueble que en su momento le había transmitido. Correspondería rechazar, entonces, la adquisición que Ricardo hubiera hecho de Juan, solamente si: a) la fecha del instrumento que exhibe Ricardo es anterior a la de aquel por el que adquirió Pedro, titular inscripto (porque se demostraría que efectivamente hubo una doble venta, independientemente de ilícitos civiles y penales), o b) si, siendo posterior, surge del mismo que Juan no la adquirió de Pedro (porque si así fuera, se habría quebrado el tracto sucesivo y correspondería una inscripción provisoria y no un rechazo).

Factores como la posesión que alguno de ellos hubiese adquirido por tradición, la antigüedad en su título o la buena o mala fe que pudiesen esgrimir, naturalmente alterarían estas conclusiones²⁴, pero aquí sólo contemplamos la actitud que *el Registro* está forzado a asumir.

Por último, también opera esta calificación en los casos en que se deniegue la inscripción o anotación de actos que extinguieron derechos (v. gr., muerte de usufructuario o cancelación de hipoteca), atento que respecto de los mismos no hay prioridad alguna que salvaguardar²⁵, y por eso aplicarles la registración provisoria sería una sinrazón. Así, esta alternativa sería la única en la cual no entrarían en funcionamiento los efectos similares a los de la observación con el único fin de interponer recursos, particular con el que se hará tema en el apartado siguiente.

En síntesis, el rechazo es consecuencia de la negativa a registrar situaciones jurídicas: a) viciadas de nulidad absoluta y manifiesta (ellas mismas o el documento portante); b) ajenas al registro inmobiliario en que se peticiona su registración, por ser dicho organismo incompetente por la materia o por el territorio; c) en las que falte la correcta designación de la registración a la que se vinculan; d) incompatibles absolutamente con otra u otras ya registradas; e) que cancelen prerrogativas registradas.

²² GARCÍA CONI, *Derecho registral...*, página 218.

²³ V. gr., artículo 8, inciso d, decreto 5479/1965, reglamentario de la ley local de la provincia de Buenos Aires.

²⁴ Propusimos varias alternativas en URBANEJA, “Desafortunada pretensión...”, diario del 19/03/2012, páginas 3 y 4.

²⁵ MOISSET y VACCARELLI, *Sistema registral...*, página 114.

b) Efectos del rechazo

De la conjunción de ambos incisos del artículo 9 se desprende que no hay, ante esta calificación, ninguna clase de “reserva de prioridad” como la que encarna, según se ha estimado adecuadamente, la inscripción provisoria²⁶. Es decir que los rogantes no podrían pretender, si solicitaran la registración de otro acto que no tuviera esos defectos, que se les atribuyera la prioridad desde la fecha de presentación del primitivo. Esta disposición descansa en la imposibilidad de subsanar los defectos de un acto viciado de invalidez absoluta, aunque se ha reflexionado agudamente sobre las alternativas para lograr los resultados buscados, naturalmente por vía diversa a la confirmación expresa²⁷.

No obstante la aludida diferencia de efectos entre ambas clases de registraciones, la doctrina ha señalado que debe concederse al rogante alguna suerte de resguardo para el supuesto en que la calificación registral hubiese sido errónea. Descansa esta convicción en el efecto declarativo de las registraciones, que implica que lo no registrado es inoponible a los terceros interesados de buena fe²⁸.

Nos detenemos sobre el particular ya que precisamente la controversia medular en materia de recursos registrales estriba, como se profundizará en el apartado siguiente, en saber si pueden incoarse ante un rechazo.

Así, GARCÍA CONI entiende que ante esta calificación registral correspondería establecer una registración semejante a la provisoria, y llega también a sugerir la supresión del primer inciso del artículo 9, para no diferenciar situaciones y derivar la solución del conflicto exclusivamente al ámbito judicial²⁹. Similar lectura del ordenamiento vigente realiza VILLARO, aunque sosteniendo su conclusión en el texto del artículo 18, inciso a), de la ley nacional registral, por lo que esa inscripción o anotación (“con valor de mera nota” en sus ilustrativas palabras) tendría como único efecto el permitir el mentado ejercicio recursivo sin desbaratar la eficacia de un eventual pronunciamiento favorable al rogante³⁰.

El fundamento brindado por este último autor nos parece el más adecuado. Más aún, tampoco creemos que el articulado aludido resulte equívoco o de redacción defectuosa, como varios doctrinarios han sostenido (entre los cuales destacamos al mismo VILLARO, a SCOTTI-h- y a VENTURA³¹) y

²⁶ VILLARO, *Derecho registral...*, página 145. En contra, VENTURA, *Ley 17.801...*, página 415.

²⁷ CARMINIO CASTAGNO, “Nuevamente...”, páginas 436 y siguientes.

²⁸ ALTERINI, “Gravitación...”, páginas 1181 y siguientes.

²⁹ GARCÍA CONI, *Procedimiento...*, páginas 25 y 26.

³⁰ VILLARO, *Derecho registral...*, página 149. En similar tesitura, COGHLAN, *Teoría general...*, páginas 148 y 149; DE REINA TARTIÈRE, *Principios...*, páginas 288 y 289.

³¹ VILLARO y BIDART, *Legislación...*, páginas 27 y 28; SCOTTI, *Derecho registral...*, página 158; VENTURA, *Ley 17.801...*, páginas 324 a 326.

también señaló la mayoría del VII Congreso Nacional de Derecho Registral (Córdoba, 1988, punto 6), o que exista un vacío legal, como agrega VENTURA a las reflexiones aludidas³².

Está fuera de duda que los artículos 18, inciso a) y 33, del decreto-ley 17.801/1968, atribuyen con nitidez una registración del tenor indicado, y al sólo efecto de admitir su impugnación. El primero de ellos señala que el organismo “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 inscripción provisional”; el segundo, en la parte pertinente de su primer párrafo, dispone que “el Registro practicará inscripciones y anotaciones provisionales en los casos de los artículos 9 y 18 inciso a)”. A ello añadimos que el artículo 18 se inicia anunciando que el Registro procederá de las maneras que determina en tres incisos a continuación, “a los efectos a que hubiere lugar por derecho”.

En síntesis:

- a) el artículo 33 establece la registración provisional también para el supuesto previsto en el primer inciso del artículo 18, en el que claramente se hace referencia a los casos de nulidad absoluta y manifiesta del primer inciso del artículo 9, puesto que se utilizan conjugaciones del mismo verbo (“rechazar”) y esos derivados no son utilizados en otro lugar de la ley;
- b) según el citado artículo 18, esa registración, independientemente de su denominación de “provisional”, sólo se equipara con la del segundo inciso del artículo 9 (prevista para situaciones con “defectos subsanables”) exclusivamente en cuanto a su *forma* (constancia en la matrícula para conocimiento de terceros) y a su *duración* (180 días);
- c) según el mismo artículo 18, la diferencia entre ambas estriba en los *efectos*, y por eso la registración provisoria “típica” admite prórrogas y la aquí analizada no³³, ya que sólo concede la interposición de los recursos pertinentes.

Los autores en general para concluir de modo semejante se auxilian del artículo 33 y de la segunda parte del inciso a) del artículo 18, pero no hacen tema con el encabezado de este último, que a partir de la acotación sobre los *efectos* permite adherir fácilmente a esta conclusión sin realizar críticas a la redacción normativa.

Con todo, existe otra derivación no contemplada por la generalidad de la doctrina, y es la imposibilidad de este proceder cuando el rechazo es ocasionado por incompetencia (material o territorial), por la ausente o errónea designación de la registración a la que se vinculan o por actos cancelatorios de otros.

Las consideraciones al respecto suelen ser parciales. Así, SCOTTI -h-, con adhesión de ANDORNO y MARCOLÍN DE ANDORNO, apunta que en los casos de incompetencia no puede realizarse inscripción

³² VENTURA, *Ley 17.801...*, página 159.

³³ Conf., VILLARO, *Derecho registral...*, página 148.

o anotación alguna³⁴. Distinta enfoque merece la nota *en el documento*, que el artículo 28 obliga a colocar en todo aquél “que se presente para que en su consecuencia se practique inscripción o anotación”. Concluimos que tampoco corresponde por cuanto la misma requiere que esa registración se haya llevado a cabo (*“inmediatamente después que se hubiere efectuado”* reza el texto legal).

Es decir que cabe distinguir la constancia de presentación, la registración correspondiente y la nota en el documento que refleje lo consignado en ésta. Las dos últimas están indisolublemente unidas, y por ello practicada una debe reflejarse en la otra. Sobre la constancia de presentación, en cambio, podría sostenerse que no cabría practicarla en los supuestos de incompetencia ni en los de ausente o errónea consignación de la registración a la que se vinculan. Es decir, debería negarse derechamente a recibir el documento. No obstante, el volumen del tráfico documental de buena parte de nuestros registros sumado a la escasa preparación jurídica que suele tener el funcionario que recepta los instrumentos a registrarse demuestra la esterilidad práctica de controversias semejantes, por lo que la misma siempre se plasmaría. Quizá cabría pensar en la negativa a colocarla solamente en casos de inadmisibilidad palmaria, como, según se ha sugerido, sería el de un instrumento privado. No obstante, habida cuenta de las circunstancias excepcionales en las que los mismos son admitidos y también en lo que a renglón seguido se apuntará, parece prudente vedar al receptor la posibilidad de decidir al respecto y resolver la cuestión, en todo caso, con el rechazo a que aquí se aludiera.

Afirmábamos más arriba lo parcial de ciertas conclusiones a propósito del rechazo. Y es que el mecanismo de la registración similar a la provisoria que se describiera, no es admisible: a) en los casos de incompetencia (territorial o material); b) en los casos de ausencia o errónea consignación de la registración a la que se vincula el documento rogado; c) en los casos de actos cancelatorios. En los dos primeros, en efecto, es fácticamente imposible establecer inscripciones o anotaciones de cualquier clase, con indudable impacto en el sistema según a continuación se acota. En el último esas registraciones son posibles, pero estériles, por cuanto no hay titular de derecho que pueda oponerse a quien busca publicitar registralmente una extinción ya producida.

c) El rechazo y la posibilidad de recurrir. Diferentes alternativas

El decreto-ley 17.801/1968 sólo contempla expresamente la vía recursiva para el supuesto de la registración provisoria.

Aunque nada se diga sobre el rechazo, hay consenso en que al menos judicialmente el mismo puede ser impugnado, dado que la revisión judicial de las decisiones administrativas es un principio

³⁴ SCOTTI, *Derecho registral...*, página 157. ANDORNO y MARCOLÍN DE ANDORNO, *Ley Nacional...*, página 176.

constitucional de incuestionable vigencia (artículos 18 y 109 de la Constitución de la Nación Argentina).

Se ha sostenido, en entendimiento semejante, que contra la resolución del primer órgano del Poder Judicial que intervenga cabe interponer recurso extraordinario ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación³⁵.

La verdadera controversia estriba en establecer si esa discrepancia con la decisión registral se manifiesta también por el recurso “registral”³⁶ o si sólo cabe interponer los recursos “genéricos” contemplados en la respectiva legislación local para la impugnación de los actos administrativos³⁷. La mayoría del VII Congreso Nacional de Derecho Registral (Córdoba, 1988) pareció también inclinarse por este último criterio, ya que propugna la modificación del inciso a) del artículo 9 de la ley nacional para “permitir al interesado recurrir la calificación registral, sin perder la prioridad”.

Por caso, en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el decreto 2080/1980 (texto ordenado por decreto 466/1999), reglamentario de la registración inmobiliaria, establece en su artículo 53 que ante el rechazo por nulidad absoluta y manifiesta (que será dispuesto por el Director del organismo), el interesado podrá recurrir ante el Poder Judicial, según lo dispuesto por el artículo 2 del decreto-ley 22.231/1980.

Si se ponderaran los efectos del rechazo al modo que en el apartado anterior señalamos (que coincide con el parecer generalizado), no cabrían dudas sobre la viabilidad del recurso “registral” para cuestionarlo. SCOTTI -h- aporta argumentos de significación, entre los que destacamos la ubicación nada antojadiza de la antepenúltima oración del artículo 9, que, por estar fuera del texto de los incisos, confirma su aplicación para ambos supuestos³⁸.

Sin embargo, una conclusión semejante obliga a señalar derivaciones no siempre meditadas. Si se atiende, como se destacara en el apartado anterior, que existen dos situaciones de rechazo que resulta imposible publicitarlas registralmente a terceros (casos de incompetencia y de errónea o ausente consignación de la registración a la que se vincula el documento), tampoco debiera admitirse, en esos particulares, el planteamiento *del recurso previsto en el decreto-ley 17.801/1968*. Sólo correspondería, si el rogante no concordara con lo dispuesto por el Registro, interponer el recurso administrativo “genérico” que se mencionó.

Y es que ante la imposibilidad de reflejar registralmente el rechazo no podría aplicarse la prórroga automática de plazos que prevé el artículo 9, inciso b (para la observación, pero aplicable a tenor de lo ya desarrollado), precisamente porque no hay término que prolongar. La relevancia de la

³⁵ SING, “El principio de rogatoria ...”, página 55.

³⁶ SCOTTI, *Derecho registral...*, páginas 183 a 187; MOISSET DE ESPANÉS, *Publicidad...*, página 261; DE REINA TARTIÈRE, *Derecho Registral...*, páginas 115 y 116.

³⁷ MOLINARIO, “Del ámbito ...”, páginas 544 a 546; en principio, también, VACCARELLI e IAPALUCCI, “Improcedencia...”, página 509.

³⁸ SCOTTI, *Derecho registral...*, página 186.

publicidad a los terceros ha sido subrayada por los mismos registradores, en la recordada X Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad, despacho número 7, punto 3.b).

El caso peculiar lo encarnarían los actos cancelatorios ya aludidos, pues entendemos que respecto de la negativa a inscribirlos o anotarlos el recurso registral resulta idóneo, mas para ello no se requiere esa “protección” registral semejante a la de la observación, precisamente por la imposibilidad de entablarse conflicto con terceros (ya que todos quienes ostenten derechos que afecten al inmueble en cuestión o a su titular se verán beneficiados por la desaparición de una situación jurídica que hipotéticamente podía limitarlos).-

BIBLIOGRAFÍA y JURISPRUDENCIA

ALTERINI, Jorge Horacio, “Gravitación de la reforma al artículo 2505 del Código Civil (con especial referencia a las proyecciones de la tradición y al concepto de terceros)”, ED 43-1181 y siguientes.

ANDORNO, Luis Orlando, y MARCOLÍN DE ANDORNO, Marta, *Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17.801*, segunda edición corregida, actualizada y ampliada, Hammurabi, Buenos Aires, 1999.

BERNARD, Tomás Diego, “Los registros de la propiedad inmueble en las provincias y la ley nacional registral inmobiliaria N° 17.801”, en *Curso de derecho registral inmobiliario*, Registro de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1971, páginas 363 a 379.

BOULIN ZAPATA, Abel, “El procedimiento registral en la ley 17.801”, en *Curso de derecho registral inmobiliario*, Registro de la Propiedad Inmueble, Buenos Aires, 1971, páginas 231 a 254.

CASSAGNE, Juan Carlos, *Derecho Administrativo*, novena edición, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 2008, Tomo II.

CARMINIO CASTAGNO, José Carlos, “Teoría general del acto notarial”, *Revista del Notariado*, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, número 727, año 1973, páginas 17 a 102.

CARMINIO CASTAGNO, José Carlos, “Nuevamente acerca de la prescriptibilidad de la acción de nulidad en supuestos de invalidez absoluta”, en *“Teoría general del acto notarial” y otros estudios*, edición del autor, Paraná, Entre Ríos, 2006, páginas 435 a 441.

COGHLAN, Antonio Ricardo Martín, *Teoría general de Derecho Inmobiliario Registral*, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1991.

DE REINA TARTIÈRE, Gabriel, *Principios registrales*, Heliasta, Buenos Aires, 2009.

DE REINA TARTIÈRE, Gabriel, *Derecho Registral Inmobiliario. Manual*, segunda edición ampliada y actualizada, B de F, Buenos Aires, 2011.

ETCHEGARAY, Natalio Pedro, y CAPURRO, Vanina Leila, *Derecho notarial aplicado*, Astrea, Buenos Aires, 2011.

FIORINI, Bartolomé, *Manual de Derecho Administrativo*, La Ley, Buenos Aires, 1968, tomo 2.

- GARCÍA CONI, Raúl Rodolfo, *Derecho Registral aplicado*, Ediciones Librería Jurídica, La Plata, 1972.
- GARCÍA CONI, Raúl Rodolfo, *El contencioso registral*, Depalma, Buenos Aires, 1978.
- GARCÍA CONI, Raúl Rodolfo, *Procedimiento inscriptorio*, Fundación Editora Notarial, La Plata, 1981.
- GARCÍA CONI, Raúl Rodolfo, y FRONTINI, Ángel Agustín, *Derecho Registral aplicado*, tercera edición, LexisNexis, Buenos Aires, 2006.
- LLAMBIÁS, Jorge Joaquín, *Tratado de Derecho civil. Parte general*, decimonovena edición (actualizada con las nuevas leyes por Patricio RAFFO BENEGAS), Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 2001, tomo II.
- MOISSET DE ESPANÉS, Luis, *Publicidad registral*, tercera edición, Zavalía, Córdoba, 2003.
- MOISSET DE ESPANÉS, Luis, VACCARELLI, Horacio Mateo, *Sistema registral inmobiliario. Argentina-Paraguay*, Zavalía editor, Córdoba, 1994.
- MOLINARIO, Alberto Domingo, “Del ámbito de los recursos organizados por los arts. 27 y 28 del decreto-ley 17.417/1967 y de la ley que rige el lapso de interposición de la apelación establecida en el último de ellos” (nota a fallo), LL, tomo 1975-B, páginas 539 a 551.
- PELOSI, Carlos Alberto, *El documento notarial*, Astrea, Buenos Aires, 1980.
- SCOTTI, Edgardo Oscar, *Derecho registral inmobiliario. Modalidades y efectos de las observaciones registrales*, Editorial Universidad, Buenos Aires, 1980.
- SING, José Víctor, “El principio de rogatoria en el Registro Inmobiliario”, Revista del Notariado, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, número 889, año 2007, páginas 49 y siguientes.
- URBANEJA, Marcelo Eduardo, “La registración inmobiliaria argentina. Reflexiones contemporáneas en torno a sus aspectos medulares”, en *Estudios de Derecho Civil con motivo del Bicentenario*, con la Dirección de Julio CONTE-GRAND y la Coordinación de Gabriel DE REINA TARTIÈRE, El Derecho, Buenos Aires, 2011, páginas 553 a 611.
- URBANEJA, Marcelo Eduardo, “Desafortunada pretensión de suprimir la tradición e incorporar la inscripción constitutiva en materia inmobiliaria. Derivaciones nocivas del ‘fetichismo registral’ y nociones sobre derecho comparado”, ED, diarios número 12.959, del 16/03/2012 (páginas 1 a 5), y número 12.960, del 19/03/2012 (páginas 4 a 8).
- VACCARELLI, Horacio Mateo, “El recurso registral según el decreto 2080/80”, Academia Nacional del Notariado, LVI Seminario Teórico-Práctico “Laureano Arturo Moreira”, Buenos Aires, 13 y 14 de noviembre de 2008, publicación de la misma convocatoria, páginas 1 a 38.
- VACCARELLI, Horacio Mateo, e IAPALUCCI, Antonio, “Improcedencia del recurso de recalificación en documentos que carecen de inscripción o anotación provisional”, Fides, tomo VII, números 57/58, 1976, páginas 509 y siguientes.
- VENTURA, Gabriel Benjamín, *Ley 17.801. Registro de la Propiedad Inmueble*, Hammurabi, Buenos Aires, 2009.
- VILLARO, Felipe Pedro, *Derecho registral inmobiliario*, Astrea, Buenos Aires, 2010.

VILLARO, Felipe Pedro, *Elementos de Derecho Registral inmobiliario*, Scotti Editora, Avellaneda, provincia de Buenos Aires, 2003.-