

LOS RECURSOS REGISTRALES

por
Luis Moisset de Espanés

Revista Notarial de Córdoba, año 1978, N° 35, p. 49

I. INTRODUCCIÓN ¹.

Cuando el registrador encuentra vicios o defectos que obstan a la admisibilidad del acto debe, dentro de los treinta días de ingresado el documento al Registro, efectuar la pertinente observación ².

Muchas veces, al exponer el punto en cursos o conferencias, he advertido que los oyentes esbozaban una sonrisa, pensando que el legislador ha sido excesivamente optimista al fijar ese plazo de treinta días ³, que quizás se cumpla en algunos Registros, pero que en otros no es respetado, como sucede en Córdoba, donde el exceso de trabajo hace que el registrador suela demorar lapsos muy superiores antes de poder analizar los títulos y efectuar las observaciones.

Esta realidad de nuestra práctica registral crea serias dificultades, pues el retardo en formular la observación abrevia el lapso para la sustanciación de los recursos internos, o para la subsanación de los defectos, ya que en teoría estas actividades deberían cumplirse en los 150 días que todavía restan de la inscripción provisional que, por un lapso de 180 días en total ⁴, se había

¹. Este trabajo fue publicado originalmente en la Revista Notarial de Córdoba y luego ha sido actualizado y anotado para incluirlo como un capítulo en la obra de "Publicidad Registral".

². Ver inciso b, art. 9, ley 17.801.

³. Se trata de días corridos, por tratarse de un plazo regido por las disposiciones del Código Civil (ver art. 28).

⁴. Ver inciso b, art. 9, ley 17801. También este plazo es de días corridos.

practicado al entrar el documento al Registro.

La ley reglamentaria provincial⁵ N° 5771 ha procurado superar el problema que suele originar la demora del registrador en formular las observaciones, disponiendo en el artículo 10 que la inscripción provisional se considerará prorrogada por un lapso igual al de la demora que se haya producido con respecto a los 30 días que fija la ley. Expresa el mencionado dispositivo:

"Cuando fuere observado el documento vencidos los treinta días que la ley le acuerda al Registro para ello, la inscripción provisional por el término de ciento ochenta días, legislada por el inc. b) del art. 9 de la ley 17.801, se tendrá por prorrogada de pleno derecho, por un plazo igual a contar desde la fecha de notificación de la observación...".

¿Cómo debe interpretarse esta norma en la práctica? Supongamos que la observación del registrador no se notifica dentro de los primeros 30 días de presentado el documento, sino recién a los 55 ó 60 días. En tal caso la inscripción provisional se considera prorrogada 25 ó 30 días -que es el lapso de la demora- y vencerá recién a los 205 ó 210 días de presentado el documento, sin necesidad de que la parte efectúe petición alguna en tal sentido, ya que la prórroga es de **pleno derecho**, y sin perjuicio de que se puedan solicitar nuevas prórrogas, si ellas fueran necesarias, de acuerdo a lo que la misma ley prevé.

De esta manera la parte contará siempre, por lo menos, con 150 días para subsanar los defectos que el registrador haya señalado, o sustanciar los recursos contra su observación. El dispositivo atiende a los intereses de las partes y, sobre todo, los del notario que autorizó el documento y tramita su inscripción, y los del registrador que ve convalidada su demora en examinar los documentos, pero consideramos que desde el punto de vista técnico registral es criticable.

Conviene destacar también que la ley reglamentaria cordobesa, con mucha prudencia, dispone que incluso en los casos en

⁵.Nos referimos en este caso a la provincia de Córdoba.

que el documento fuese **rechazado**, por considerar que presenta vicios que lo afectan de nulidad absoluta y manifiesta, se practicará la correspondiente inscripción provisional ⁶, pues siempre el interesado tiene el derecho de interponer los recursos registrales, si entiende que la calificación del registrador es errónea, y que los presuntos vicios no son tales.

Otro punto en el que deseamos hacer hincapié es que las observaciones deben formularse por escrito, y estar debidamente fundadas, para que sea realmente posible subsanar los defectos, si son tales, o interponer los correspondientes recursos, si se estima que la objeción no es valedera. Lo ideal sería que la observación se efectúe dentro del plazo de 30 días previsto por la ley, y que se haga por escrito, indicando de **una sola vez todos los defectos** que se encuentran en el acto, para evitar la desagradable sorpresa que sufren las partes cuando después de salvados los defectos, y reingresado el documento, se formulan nuevas observaciones.

Sobre este punto hay una seria corruptela en algunos Registros; y la ley cordobesa incurre en el error de convalidarla en su artículo 11, cuando prevé que después de haber salvado las observaciones que motivaron la devolución del documento pueda el registrador formular **nuevas observaciones**, y dispone que si esto sucediera durante los últimos quince días de la inscripción provisional, se producirá también una prórroga automática de dicha inscripción por otros quince días ⁷.

A veces los registros por el exceso de trabajo, o por comodidad, o para facilitar las cosas a los escribanos y permitirles subsanar los defectos sin que quede constancia escrita de la observación, han adquirido la costumbre de poner unas anotaciones a lápiz en la carátula del expediente, o en una tira de papel unida con un alfiler, que indican que falta tal o cual cosa. Cuando el escribano acude al Registro encuentra el expediente en un casillero con estas **observaciones**, lo retira y salva el defecto que se le

⁶. Véase artículo 9 de la ley 5771.

⁷. Ver artículo 11 de la ley 5771.

señalaba y al cabo de varios días lo lleva de vuelta al Registro, pero con frecuencia sucede que una semana o quince días después encuentra otro papelito, que señala otro defecto y ¡así sigue una ronda de nunca acabar!

Sin duda que los empleados del Registro, al actuar de esta manera, lo hacen con absoluta buena fe, e incluso con buena voluntad, pensando que preparar una observación por escrito y fundada podría demorar más el trámite inscriptorio; pero, en definitiva, creemos que es una actitud errónea, que desnaturaliza totalmente los principios de seguridad jurídica que inspiran la publicidad registral. En definitiva ocasiona, incluso, mayores demoras y hace que se multipliquen las **observaciones** parciales, donde se señalan **defectos** reales o imaginarios, ya que a veces ni siquiera existe el vicio, pero el escribano para no entrar en discusiones con el registrador y acelerar la tramitación de la inscripción, considera conveniente salvar ese presunto **defecto**, pues piensa que el entablar un recurso le ocasionaría un retraso en la inscripción definitiva, con el consiguiente perjuicio.

En el Registro cordobés durante mucho tiempo no se ha cumplido en este aspecto con la ley, y solían continuar apareciendo observaciones sucesivas, de manera que se llegaba al borde del vencimiento del plazo de 180 días de que goza la anotación provisional y fácilmente podía suceder que el rogante se confundiese y dejase vencer el término perdiendo la prioridad ⁸. Adviértase que en el sistema argentino la rogación se actúa por medio del escribano, y si éste tiene muchos expedientes en trámite, o si su notaría está en algún punto lejano de la provincia, lo que le imposibilita concurrir diariamente al Registro situado en la Capital y debe recurrir a los servicios de un tramitador, puede sufrir la sorpresa desagradable de que en razón de un error en el cómputo de fechas -muy humano, por otra parte- se omita el pedido de prórroga de la inscripción

⁸. Hoy, afortunadamente, el esfuerzo desplegado por la Dirección y algunos funcionarios que han escuchado nuestras críticas, ha logrado que esta mala práctica disminuya de manera notable.

provisional, y se pierda la reserva de prioridad ⁹.

Entendemos que los escribanos no deberían sacar los expedientes del Registro para salvar esas mal llamadas **observaciones**, que se formulan con una notita manuscrita, en una hoja suelta, sino que deberían exigir que previamente se efectúe formalmente la correspondiente observación, de acuerdo a las prescripciones legales. Esta exigencia salvaguarda los intereses de las partes, y también los del propio notario, que tiene a su cargo la inscripción del documento que autorizó, y sobre quien recaerá una grave responsabilidad por los perjuicios que pueda sufrir el cliente si pierde la prioridad.

El procedimiento correcto es que el registrador, respetando el plazo de 30 días que fija la ley, formule sus observaciones por escrito, en providencia fundada y firmada, indicando todos los defectos que ha encontrado, de manera que el rogante -que por lo general es el escribano autorizante del documento- sepa en un plazo breve si el acto está o no en condiciones.

¿Cuáles son los caminos que puede tomar el rogante cuando el registrador rechaza u observa el documento?

a) En primer lugar, si se trata solamente de una observación, y considera que está justificada, puede proceder a subsanar los defectos.

Esta vía no es aplicable en el caso de **rechazo**, pues éste sólo procede cuando el defecto provoca una nulidad absoluta y manifiesta, y es bien sabido que las nulidades absolutas son insubsanables.

b) Si el rogante considera que el rechazo o la observación son injustificados, puede recurrir ante el propio Registro, solicitando se reconsidere la calificación que ha efectuado el registrador. Nacen así lo que denominamos **recursos internos**.

Entendemos que estos recursos pueden ejercitarse incluso en

⁹.Algún tiempo después de escribir estas líneas debimos defender a un escribano que había sido denunciado ante el Tribunal de Disciplina Notarial por un error de este tipo, que provocó la pérdida de la reserva de prioridad y el ingreso de un embargo.

El profesional denunciado tuvo la fortuna de que se obtuviera el levantamiento del embargo y el único perjuicio para el denunciante fuese una demora en la inscripción de la transferencia del inmueble que había adquirido, lo que permitió mitigar el rigor de la sanción disciplinaria.

el caso de rechazo, pues el registrador puede equivocarse al calificar y haber estimado que el vicio provocaba una **nulidad absoluta**, cuando en realidad no existía vicio, o se trataba de un mero defecto subsanable.

c) Si el Registro no rectifica la calificación, una vez agotado el trámite interno, podrá promoverse el recurso jurisdiccional correspondiente, al que suele denominarse con propiedad como **contencioso-registral**.

Estos caminos, previstos en el inc. b) del artículo 9 de nuestra ley registral de fondo, han sido reglamentados por la ley provincial N° 5771 de la manera que estudiaremos a continuación.

2. RECURSOS INTERNOS.

a) **Recalificación.**

El actual artículo 16 de la ley cordobesa instaura lo que podríamos denominar un recurso de recalificación del documento:

"Art. 16 (ley 5771, provincia de Córdoba).- En los casos en que mediara observación motivada, el interesado podrá interponer recurso de rectificación fundado ante el registrador interviniente, dentro de los 30 días de haber sido notificado formalmente de la observación que impugna, debiendo acompañar todos los elementos de prueba que hagan a su derecho.

El registrador resolverá la cuestión dentro de los 15 días.

..."¹⁰

Destacamos que el artículo impone al registrador la necesidad de que sus observaciones sean **motivadas**, para evitar que se pongan trabas arbitrariamente a la inscripción del documento. La

¹⁰. El texto que reproducimos fue ordenado por la ley 6737 (anteriormente era el artículo 15), que agrega dos párrafos disponiendo que los recursos deberán ajustarse a la Ley de Procedimientos Administrativos, que también regirá la forma de computar los plazos.

En la Capital Federal el Decreto 2080/80 da a este recurso el nombre de "recalificación" (art. 44).

falta de motivación impediría al rogante conocer cuáles son realmente los defectos que se achacan al acto, lo que limitaría gravemente su derecho de defenderlo, con evidente desmedro de un principio que tiene rango constitucional.

Por otra parte, y con relación a la mecánica del recurso, la extensión de los plazos varía en función de la mayor o menor necesidad de estudio del problema. Así vemos que al registrador se le conceden originariamente 30 días para estudiar el documento ¹¹; si le encuentra defectos debe señalarlos e indicar los fundamentos legales de su observación. Además la observación debe ser **notificada formalmente** al rogante, para que quede debida constancia de que tomó conocimiento de la medida adoptada por el registrador.

A partir de la notificación el artículo 16 de la ley reglamentaria provincial otorga 30 días al rogante para que analice las observaciones y presente -dentro de ese plazo- su pedido de recalificación ¹².

Estos plazos fijados en la ley provincial para la tramitación interna de la inscripción se computan "de acuerdo a lo establecido por la Ley de Procedimiento Administrativo" ¹³, vale decir que son de días hábiles ¹⁴, a diferencia de los plazos del Código civil, que son de días corridos ¹⁵.

El término de 30 días que fija el artículo 16 se justifica

¹¹. Ver artículo 9, inciso b, ley 17.801, y artículo 10 de la ley cordobesa 5771.

¹². En la Capital Federal el artículo 44 del Decreto 2080/80 permite deducirlo dentro de los 90 días de ingresado el documento al Registro.

¹³. Ver penúltimo párrafo del artículo 16, ley 5771, texto ordenado por la ley 6737.

¹⁴. Ver artículo 61 de la ley provincial de procedimiento administrativo, N° 6658, que dispone:

"Todos los plazos administrativos se cuentan por días hábiles, salvo expresa disposición legal en contrario o especial habilitación".

A esto debe agregarse el párrafo final del artículo 64 de la mencionada ley provincial 6658, que fija un plazo de gracia:

"... Si el plazo vence después de las horas de oficina, se considerará prorrogado hasta el fenecimiento de las primeras horas de oficina del día hábil siguiente".

¹⁵. Así, el plazo de validez de los certificados, otorgamiento de las escrituras y presentación de los documentos al registro para su inscripción o anotación, son de días corridos, por estar sometidos al Código civil.

porque el rogante necesita analizar si la observación ha sido bien o mal formulada y reunir los elementos para su pedido de rectificación. Si el rogante deja vencer el plazo sin presentar ningún recurso no le queda más remedio que acatar las observaciones y subsanar los defectos que allí se señalan, so pena de no lograr la inscripción del documento; en cambio, si presenta un pedido de recalificación, la ley acuerda al registrador solamente 15 días para reconsiderar su pronunciamiento originario ¹⁶.

El fundamento de que el plazo concedido al registrador sea en este caso más breve reside en el hecho de que él ya había estudiado el problema para formular sus observaciones, por lo que se presume que no necesita demasiado tiempo, ya que no debe enfrentarse con algo novedoso, sino apenas replantearse el análisis de un problema que ya le era conocido.

El registrador tiene varios caminos:

a) Puede encontrar razón al recurrente, y recalificar el documento, dejando sin efecto la observación, caso en el cual procederá sin más a inscribir el documento de manera definitiva.

b) Puede mantener total o parcialmente las observaciones formuladas, hipótesis en la cual al rogante le quedan dos alternativas: aceptar las observaciones y subsanar los defectos señalados, o proseguir su reclamo ante la Dirección del Registro.

c) Puede dejar pasar el plazo sin pronunciarse, lo que equivale a mantener la observación, y tiene los efectos de una denegatoria automática.

b) El silencio de la administración.

El plazo de 15 días establecido en el artículo que analizamos funciona de manera automática, insistimos, porque si el registrador no se pronuncia en ese tiempo se considerará que el

¹⁶. Deducido el recurso de recalificación, el reglamento de la Capital Federal concede un plazo de 15 días para presentar prueba. El registrador debe resolver el recurso dentro de los 15 días de producida la prueba, pero ese plazo puede ser ampliado, antes de su vencimiento y por resolución del Director, hasta un máximo de 30 días (artículo 45).

pedido de rectificación **ha sido denegado**, y le quedará al rogante el camino abierto para el siguiente paso, que es dirigirse ante el Director del Registro ¹⁷.

El destacado registrador español, Dn. José María Chico y Ortiz, en un interesante trabajo sobre el silencio de la administración ¹⁸, nos dice:

*"... recuerdo que calificué a esta actitud silenciosa de la Administración como de **grosería administrativa**. Es un desprecio hacia el ciudadano y una actitud de **prepotencia**".*

Advierte, sin embargo, que en las leyes de procedimiento administrativo españolas, al igual que sucede en nuestro país y en casi todos los países del mundo, se extraen de ese silencio conclusiones, a una de las cuales denomina "**silencio negativo**", ya que se interpreta la omisión de pronunciamiento dentro de los plazos establecidos por la ley, como rechazo de la solicitud o petición efectuada ¹⁹.

Esto es precisamente lo que ha dispuesto la ley cordobesa en materia de recursos: fija al Registro plazos para pronunciarse, y si no lo hace, se considera denegado el recurso, con lo que facilita a la parte dar el paso siguiente ²⁰.

c) **Reconsideración.**

¹⁷. El primer párrafo del artículo 17 de la ley provincial cordobesa dispone:
"Contra la resolución que mantenga la observación, o si no fuera resuelta dentro del plazo previsto, podrá el interesado interponer, etc. ..."

¹⁸. José María CHICO y ORTIZ, "El silencio de la administración", Lunes 4'30, Año VI, N° 122, 1ª quincena, abril 1993, p. 25.

¹⁹. José María CHICO y ORTIZ, trabajo citado, p. 29 y 30:
"d. **Silencio negativo**. El art. 43,3 de la Ley de Procedimiento Administrativo que comentamos, establece dos casos en los que si no se dicta resolución en plazo debe entenderse "denegada" la solicitud: ... 2º) Resolución de recursos administrativos en general. ..."

²⁰. "Es verdad que el silencio concebido como **negativo** facilitaba el acceso al recurso...", Chico y Ortiz, trabajo citado, p. 25.

Aclaremos primeramente que en el decreto reglamentario de la Capital Federal se denomina a este recurso de "apelación" ²¹, denominación que también ha adoptado la reglamentación cordobesa a partir de las reformas que introdujo la ley 6737, al capítulo de los recursos. El punto está tratado actualmente en el artículo 17:

"Contra la resolución que mantenga la observación, o si no fuera resuelta dentro del plazo previsto, podrá el interesado interponer dentro del plazo de quince días, recurso de apelación ante el Director General, quien deberá dictar resolución dentro del plazo de treinta días.

El plazo para interponer este recurso se computará a partir de la fecha de notificación de la resolución denegatoria del recurso de rectificación, o a partir del vencimiento del plazo para resolver, según el caso. ..."

Frente a la denegatoria o silencio del registrador, el rogante no necesita demasiado tiempo para elaborar el escrito recursorio que presentará ante el Director del Registro, porque él ya ha efectuado su planteo, y sólo tendrá que reproducirlo, agregando a lo sumo algunos argumentos que lo refuercen; de allí que la ley provincial reduzca a 15 días el término para plantear este recurso interno²², al que denominaba, con propiedad, de **reconsideración**.

Para el Director del Registro se trata de un problema nuevo -al menos en teoría-, que debe ser estudiado en profundidad, y por ello se le conceden 30 días ²³.

También aquí se despliega un abanico de posibilidades muy similar al que hemos analizado en el caso anterior: el Director del Registro puede hacer lugar al pedido de reconsideración, con lo que el documento se inscribe de manera definitiva y se pone punto final

²¹.Artículo 47, Decreto 2080/80.

²².El artículo 48 del Decreto 2080/80 de la Capital Federal fija también 15 días de plazo.

²³.El decreto Reglamentario de la Capital Federal, en cambio, no hace mención alguna del plazo en que el Director debe resolver el recurso.

al problema; o bien, puede confirmar la resolución del registrador, manteniendo las observaciones que se habían formulado; o puede permanecer en silencio, dejando transcurrir el plazo de treinta días sin pronunciarse.

Advertimos que en este caso, a diferencia de lo que sucede con el llamado recurso de recalificación, no se dispone expresamente que el silencio de la Dirección configura una denegatoria tácita, pero debe entenderse que así sucede, pues se trata de una hipótesis más de lo que Chico y Ortiz denomina "**silencio negativo**".

Además, ya hemos visto que el artículo 16 para el funcionamiento de los plazos remite a la Ley de Procedimiento Administrativo, y la regla general en las leyes cordobesas de procedimiento administrativo, es que la falta de pronunciamiento de la administración en los plazos establecidos habilita al interesado para entablar los recursos que le corresponderían en caso de denegatoria expresa ²⁴.

3. RECURSO CONTENCIOSO REGISTRAL.

En virtud de lo expuesto, en las dos últimas hipótesis (rechazo del pedido de recalificación y denegatoria tácita por falta de pronunciamiento), se cierra con ello la instancia administrativa, y queda abierto el camino para deducir las acciones correspondientes ante la justicia, es decir la vía del llamado contencioso registral.

El artículo 17 de la ley 5771 en su texto primitivo disponía que esta acción se ejercitaba ante el Tribunal Superior de Justicia de la Provincia ²⁵, pero el Cuerpo, posiblemente para aliviar su tarea, se declaró "incompetente" ²⁶. Debemos recordar que en aquella época la Constitución de la Provincia de Córdoba establecía

²⁴. Ver artículos 69 y 70 de la ley de procedimiento administrativo que tratan de la "presunción de resolución denegatoria" en el trámite de los expedientes o frente al pedido de pronto despacho.

²⁵. "En caso de confirmarse la observación registral o de que no se dictara resolución en el término previsto, el interesado podrá interponer recurso de apelación fundado, para ante el Tribunal Superior de Justicia, ..."

²⁶. En algunas conferencias sostuve que esa resolución fue un verdadero reconocimiento de "su incompetencia".

que el Tribunal Superior de Justicia conocía de manera originaria de los recursos "contencioso administrativos"; el argumento empleado por el Tribunal para eludir el "contencioso registral" fue verdaderamente pueril, pues se limitó a aducir que no se encontraba entre los casos de recursos "contencioso-administrativos" cuyo conocimiento le estaba impuesto por la Constitución ²⁷.

Actualmente el artículo 19 de la ley cordobesa dispone ²⁸:

"Contra la resolución denegatoria de la Dirección General se podrá recurrir por ante la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de turno de la Capital. El recurso deberá interponerse ante el Registro General dentro de los diez días de notificada la resolución denegatoria en el mismo acto.

Interpuesto el recurso, la Dirección General deberá elevarlo dentro de los 5 días al Excmo. Tribunal Superior de Justicia para su remisión a la Cámara que corresponda. La Cámara resolverá el recurso sin sustanciación.

Mientras dure la sustanciación de este recurso se considera extendido el plazo de la inscripción o anotación provisional".

Conviene analizar detenidamente esta norma. En primer lugar es menester destacar que se ha suprimido el nombre de "apelación" que el viejo artículo 17 daba a este recurso. No estamos frente a una apelación, ya que el Registro no es un tribunal de cuyas decisiones se apele ante una instancia superior.

Lo que sucede, como lo destacábamos más arriba, es que la resolución del Director del Registro "cierra la instancia administrativa" y entonces sólo le queda al interesado la vía del contencioso,

²⁷. El paso siguiente, que corrobora el juicio que emitimos, fue la creación de las Cámaras en lo contencioso-administrativo, para que entendiesen en esos recursos que la Constitución confiaba al Tribunal Superior, que comenzaron a funcionar antes de que una reforma de la Constitución operada en 1987, suprimiese la competencia originaria del Tribunal Superior y convalidara, de esta manera, la vía que se había adoptado para aliviar al Cuerpo de esa tarea.

²⁸. Texto ordenado por la ley 6737.

En la Capital Federal el problema está contemplado en el artículo 58 del decreto 2080/80.

al que por razón de la materia denominamos contencioso registral, pero que es paralelo al llamado contencioso administrativo.

Originariamente en todas las jurisdicciones del país estos recursos contenciosos, deducidos en contra de resoluciones del Registro -luego de agotar la instancia administrativa- debían interponerse ante los tribunales de mayor jerarquía, es decir los Superiores Tribunales o Cortes de Justicia provinciales; en cambio en la Capital Federal el contencioso registral, al igual que el contencioso administrativo, se daba para ante la Cámara civil, lo que se debía, precisamente, a que la Cámara de Apelaciones es el Tribunal más alto en la mencionada jurisdicción.

Hoy en varias provincias, debido al recargo de trabajo de los Superiores Tribunales, se han modificado sus leyes disponiendo que los recursos contencioso registrales se deduzcan ante las Cámaras Civiles.

Debemos aclarar también que en Córdoba, al crearse un fuero especializado en lo contencioso administrativo, hubo quienes entendieron que la ley registral quedaba tácitamente modificada y los recursos en contra de las resoluciones de la Dirección del Registro ya no debían interponerse ante las Cámaras civiles, sino ante las Cámaras en lo contencioso administrativo ²⁹. Esta errónea interpretación no tomaba en cuenta que la propia ley de Procedimiento contencioso administrativo, al determinar la competencia de ese fuero, excluía expresamente en el artículo 2, inciso c) ³⁰, los asuntos cuya materia debiese resolverse por exclusiva aplicación de las leyes civiles, que es lo que sucede en los recursos registrales.

El Tribunal Superior de Justicia de Córdoba ha tenido

²⁹.La postura fue sostenida especialmente por las Cámaras Civiles de Córdoba, que afirmaban que su competencia había quedado desplazada por considerar que las resoluciones del Director del Registro eran actos administrativos y debían someterse a la ley 7182.

Las Cámaras en lo Contencioso administrativo, por su parte, estimaban que la materia no era de su competencia, en virtud de la expresa exclusión contenida en el inciso c, del artículo 2 de la mencionada ley 7182.

³⁰.Ley 7182: "Art. 2°.- No corresponde la vía contencioso-administrativa: ...

c) A cuestiones que deban resolverse aplicando exclusivamente normas de derecho privado o del trabajo".

oportunidad de pronunciarse sobre el punto ³¹, aclarando definitivamente que las Cámaras civiles continúan siendo los tribunales que deben resolver los recursos contencioso registrales.

El plazo para interponer el contencioso registral es de diez días; lo que varía es el momento inicial para computar ese término, que depende de la vía adoptada por la Dirección del Registro para la denegatoria. Si ha mediado una denegación tácita, porque el Director dejó correr los 30 días de que disponía sin pronunciarse, los 10 días para entablar el recurso se computarán desde el vencimiento de dicho plazo ³²; en cambio, si el Director expresamente deniega la recalificación, y notifica su resolución antes de que hayan vencido los 30 días que tenía para expedirse, los 10 días se computan desde el momento en que se efectuó la notificación. Pero, entiéndase bien, siempre que la notificación se efectúe antes de vencidos los 30 días, pues una demora en la notificación de la resolución no podría ser argumentada para pretender una prolongación de los términos, y si la resolución denegatoria no hubiese sido notificada el día 30, en esa fecha comenzarán a computarse los 10 días, como si hubiese denegación tácita.

El recurso jurisdiccional debe estar debidamente fundado o, en otras palabras, ser autosuficiente, pues luego la Cámara Civil deberá resolver el punto sin sustanciación probatoria alguna, como lo dispone acertadamente la parte final del segundo párrafo del artículo 19, de manera coincidente a lo que se expresa en otras leyes registrales.

El expediente formado con el documento que se pretende inscribir, las observaciones del registrador y los escritos fundados del rogante solicitando recalificación, sumados al escrito que interpone el contencioso registral, suministrarán al tribunal todos los elementos de juicio necesarios para su pronunciamiento, pues se trata ya sólo de una cuestión de puro derecho.

³¹. "Brocal S.A.C.I.F. y A c/ Cirio Francisco Scagliotti y otra - Hipotecario - Expte. administrativo N° 003216971/91 - Cuestión de competencia", T.S.J. de Córdoba, Auto interlocutorio N° 249, 7 de diciembre de 1993.

³². De manera similar a lo previsto en el artículo 17.

El Registro, una vez que se le haya presentado el recurso jurisdiccional, deberá sin dilaciones elevar el expediente a la justicia (dentro de los cinco días, dice la ley provincial cordobesa).

La ley no fija a los tribunales plazo alguno para expedirse, dejando librado a la prudencia de los magistrados este extremo; ellos podrán tomarse todo el tiempo que necesiten para estudiar adecuadamente el asunto, sin olvidar el aforismo de que justicia retardada no es justicia.

Si repasamos los plazos que fija la ley provincial, y los sumamos, advertiremos que en el caso de cumplirse habrá transcurrido un máximo de 135 días desde que el documento ingresó al Registro, hasta el instante en que se eleva al Tribunal Superior ³³, a saber: 30 días para que el registrador califique, más 30 para interponer recalificación, más 15 para que el mismo registrador se pronuncie sobre la recalificación, y 15 para que el rogante pida reconsideración; más 30 para que se expida el Director del Registro, 10 para que el rogante interponga el contencioso registral y 5 para que se eleve el expediente a la justicia. En consecuencia, sólo restarían 45 días de vigencia para la inscripción provisional que por 180 días se practicó en la fecha de ingreso del documento y en ese lapso es muy poco probable que la justicia alcance a expedirse sobre el recurso. Por ello el último párrafo del artículo 19 de la ley provincial, que hemos reproducido más arriba, dispone que la inscripción provisional se considera extendida durante la sustanciación del recurso contencioso registral, lo que está en un todo de acuerdo con la previsión del inciso b, artículo 9, de la ley 17.801, que expresa:

" ... 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...".

³³. El artículo 19, en su segundo párrafo, prevé que el Registro remita el expediente al Superior Tribunal, para que éste determine cuál es la Cámara que debe entender de acuerdo al turno.

4. HIPÓTESIS EN QUE EL DOCUMENTO OBSERVADO FUESE DE ORIGEN JUDICIAL.

Los documentos registrables pueden tener origen notarial, administrativo o judicial ³⁴; en este último caso, si el registrador advierte fallas o defectos y se lo hace saber al Tribunal mediante observación fundada, puede suceder: a) que el Tribunal, en su carácter de rogante de la inscripción, subsane los defectos; o b) que insista en la registración del documento.

En esta última hipótesis, tratándose de documentos judiciales, la ley cordobesa prescinde de los recursos internos, y eleva los antecedentes al Superior Tribunal de Justicia, para evitar el posible conflicto de poderes entre el tribunal rogante, que es un órgano del Poder Judicial, y el Registro, que es un órgano administrativo. Sobre el particular dispone el artículo 20:

"En los casos en que los Tribunales insistieran en las inscripciones dispuestas, la Dirección General elevará los antecedentes al Excmo. Tribunal Superior de Justicia para su remisión a la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de turno de la Capital, dentro de los 15 días en que se devolviera el documento al Registro General, para que resuelva el conflicto, manteniéndose la inscripción o anotación provisional durante la sustanciación del mismo.

Los efectos y consecuencias de la resolución de la Cámara se regirán por lo dispuesto en el artículo 18".

A veces estos conflictos se suscitan porque, en razón de que la ley registral es relativamente reciente, no hay un adecuado conocimiento de sus dispositivos; los magistrados olvidan que al peticionar la inscripción de un documento no imparten un mandato al Registro, sino que actúan como rogantes, y que el registrador tiene el deber inexcusable de examinar la legalidad del documento, señalando los defectos que en él existan, si los hubiere. Esas

³⁴.Ver artículo 3, inciso a, ley 17.801.

observaciones no configuran desobediencia, y la no registración en el caso de existir defectos no es un desacato al magistrado, sino la estricta obediencia a deberes que la ley impone al registrador, en su carácter de funcionario público.

Así, por ejemplo, si un juez ordena embargar el inmueble de Fulano, que tiene tal matrícula y está sito en la calle X, Nª tal, y no existe tal matrícula, o no hay ningún inmueble registrado en esa dirección, o el inmueble no pertenece a Fulano, el registrador no podrá anotar esa medida cautelar, porque no se cumplen los requisitos legales correspondientes a los principios de especialidad, o tracto, y tendrá que formular la pertinente observación, sin que ello -insistimos- signifique desobedecer una orden judicial! Si el magistrado creyera que el documento no es defectuoso y reclamase nuevamente que se lo registre, para evitar dilaciones y conflictos se somete el problema al Tribunal encargado de resolver los recursos contencioso registrales.

5. CUMPLIMIENTO DE LAS RESOLUCIONES RECAÍDAS EN EL CONTENCIOSO REGISTRAL.

Puede suceder, en primer lugar, que los tribunales encuentren razón al rogante, considerando que los presuntos defectos señalados por el Registro no eran tales, y disponga en consecuencia que se tome razón del documento. En tal caso la inscripción provisional se convertirá automáticamente en definitiva, con lo cual queda finiquitado el problema.

Como segunda variante puede ocurrir que la Cámara acepte que las observaciones formuladas por el Registro son correctas, y que el rogante debe subsanar los defectos que se han señalado si desea lograr la registración del documento. En esta hipótesis es menester se conceda al rogante un plazo para que pueda superar este obstáculo y lograr la inscripción definitiva, pues de lo contrario perdería la reserva de prioridad de que goza y que ha venido manteniendo en virtud de la prórroga que se concede a la inscripción provisional durante toda la sustanciación del recurso.

La ley nacional guarda silencio sobre el punto y las

reglamentaciones de Capital Federal y provincia de Buenos Aires son poco claras; en cambio la ley cordobesa 5771, en su primitivo artículo 20, resolvía el problema de modo que no dejaba lugar a dudas, disponiendo:

"Si al resolverse la apelación o el conflicto entre el Tribunal y el Registro General se mantuviera la observación, la inscripción o anotación provisional se prorrogará por el término de 90 días contados desde la fecha de su notificación dentro del cual se deberán subsanar las observaciones".

El plazo de 90 días allí previsto era más que suficiente para salvar los defectos del documento; si el rogante no lo hacía dentro de ese término caducaba de pleno derecho la registración provisional, se levantaba el bloqueo y se perdía la reserva de prioridad.

Lamentablemente, con las reformas que la ley 6737 introdujo al capítulo de los recursos, esta disposición tan correcta y prudente desapareció, quedando la ley provincial cordobesa con el mismo vacío que se advierte en las otras reglamentaciones registrales, salvo que se interprete la remisión al artículo 18, que realiza el último párrafo del artículo 20, como una norma que impone una prórroga por 60 días de la inscripción provisional. De cualquier forma se ha caído en la oscuridad que señalábamos existe en otras leyes reglamentarias.

6. RESUMEN FINAL.

En nuestro régimen jurídico institucional, de tipo federal, las provincias se han reservado las facultades de legislar en materia de procedimientos; por esta causa la ley nacional de registros inmobiliarios se ha abstenido de incluir dispositivos sobre los recursos registrales, y la materia ha sido regulada de manera diferente en cada circunscripción.

Para nuestra exposición hemos elegido la ley cordobesa en razón de que ella será la que tengan que aplicar con más frecuencia los profesionales egresados de nuestra Universidad; pero es conve-

niente destacar -por encima de las diferencias en los plazos- que existe una coincidencia bastante generalizada en casi todas las circunscripciones. En primer lugar, como se ha visto, efectuada la calificación del documento por el registrador, existen los recursos internos, de carácter administrativo, que suelen ser dos: a) un pedido de **recalificación** contra el mismo funcionario que estudió originalmente el documento; y b) un pedido de **reconsideración** dirigido a la autoridad máxima del Registro, su Director, con lo cual se agota la vía administrativa.

Agotada la vía administrativa, quedan los recursos jurisdiccionales, a los que puede dárseles el nombre de contencioso-registral.

Finalmente, y coincidencia con una idea expresada por GARCÍA CONI³⁵, estimamos que el contencioso registral debería habilitarse también a efectos exclusivamente doctrinales, aunque el rogante por razones de celeridad se hubiese sometido a subsanar los presuntos defectos, y por tal camino ya hubiese logrado la inscripción del documento.

Hay en ello verdadero interés de las partes, ya que se pretende sentar jurisprudencia y evitar, por ese camino, se sigan reiterando observaciones improcedentes, que traban las inscripciones pues señalan como defectos aspectos en los cuales el documento no presenta ninguna falla, y el notario se ve obligado a adoptar ciertas fórmulas o clichés, impuestos por el Registro, que no prestan ninguna utilidad y a veces hasta deforman parcialmente la realidad del acto.

Sobre el particular conviene recordar lo que dispone el último párrafo del artículo 112 del Reglamento Hipotecario español, que admite la interposición del recurso en circunstancias semejantes a las que hemos descripto, expresando:

"Podrá recurrirse contra la calificación del Registrador a efectos exclusivamente doctrinales, aun cuando se hubieren inscripto los documentos calificados en virtud de subsanación de

³⁵. Raúl R. GARCÍA CONI, El contencioso registral, Depalma, Buenos Aires, 1978, p. 143.

los defectos alegados en la nota por el Registrador".

Se contribuiría de esa manera a una adecuada decantación de las ideas y se evitaría que el funcionario administrativo crease trabas a las registraciones, imaginando arbitrariamente la existencia de defectos, en documentos perfectamente ajustados a derecho.