

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

*CALIFICACIÓN REGISTRAL(\*) (1650)*

JOSÉ VÍCTOR SING

**SUMARIO**

I. Calificación. - II. Naturaleza jurídica de la función calificatoria. - III. Importancia de la función calificatoria. - IV. Sustento legal de la calificación: contenido y límites.

**I. CALIFICACIÓN**

Con esta denominación se particulariza la función que comete el agente registrador o registrador simplemente. Ella parte del sustento jurídico que le brindan los arts. 8º, 9º y 10 y 11 y concordantes de las normas identificables como 17801 y 17417, correspondientes al orden nacional y local respectivamente.

La mayor parte de la doctrina nacional entiende esta funcionalidad calificatoria partiendo de un principio, cual es el de la calificación. Tal temperamento es emulación de la doctrina extranjera, precisamente del correspondiente a España que, fuera de ser ya nuestra Madre Patria,

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

vuelve a ser madre nuevamente en esta materia. En concreto, podemos decir de este principio que es la pauta que señala que, la materia documental idónea o susceptible de merecer un asiento registral debe ser sometida previamente a un examen, cuyos límites y contenidos pueden variar y varían, de acuerdo a las diversas legislaciones. A su turno, don José María Roca Sastre, maestro de la materia a nivel internacional, de cuyas enseñanzas muchos han hecho los primeros balbuceos registrales - quien habla también - , sostiene que la calificación es la base del principio de legalidad. ¿Y qué es el principio de legalidad? Nada más y nada menos que la regla que señala el cumplimiento de la normativa jurídica correspondiente, por cada órgano o agente en ejercicio de su función específica. No debemos perder la mira de que si el objetivo inmediato registral es la oponibilidad de sus asientos, instrumentada por la publicidad, el paso previo o presupuesto es la autenticidad y legitimidad de las relaciones jurídicas que acceden a la publicidad registral. O sea, el desiderátum registral lo constituyen asientos auténticos y legítimos, provenientes de relaciones auténticas y legítimas, por expurgación de relaciones documentales irregulares o putativas cuando correspondiere.

Nosotros, respecto a la jerarquía asignada a este principio de calificación, en la estructura jurídica política la aceptamos por consuetudinarismo. Nos planteamos el interrogante de si tal principio es verdaderamente un principio. Si por principio entendemos una pauta fundamental, que sirve para construir y mantener la coherencia de todo el sistema jurídico político, creemos que tal principio no es un principio. Podemos reconocer como principios, ciertos valores constitucionales expresos o ínsitos en su sustancia, verbigracia: el derecho a la vida, a la igualdad, a la libertad, al trabajo, a la salud, a la cultura, el derecho a la dignidad - que aunque no esté enunciado también existe - , etc. Consecuentemente, los principios tienen una jerarquía aportada por su sustancialidad, que hace a la existencia misma de todo el sistema jurídico político(1)(1651). Las simples reglas, si bien pueden ubicarse en ciertas gradas jurídicas elevadas, guardan sólo una relación de afirmación, de unión del mismo sistema, pero no constituyen sustancialmente su existencialidad. ¿Por qué? Porque si hacemos abstracción de ellas por un término, el sistema pervive, aunque con ligeras diferencias modales. Supongamos nuestro sistema sin el régimen de la publicidad registral. ¿Qué sería de él? Pues, continuaría con inconvenientes, derivados de la ocultación y clandestinidad; pero la permanencia del derecho de dominio, cuya protección es su objetivo (al fin, los otros derechos reales son desmembramientos de aquél), estaría dada. Hay claros ejemplos históricos, entre ellos el del derecho romano, que desconoció la publicidad registral hasta sus últimos estadios. El de nuestro propio país, que hasta el primero de julio de 1968 (norma 17711), salvo el caso de la hipoteca, actuaba registralmente en el ámbito jurídico, bajo la constante repulsa de inconstitucionalidad por quebranto del Cód. Civil, del artículo 67 inciso 11 y 31 de nuestra Constitución

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Nacional. Sentado, pues, que para nosotros no es principio sino regla jurídica para la calificación registral, en precisión de concepto, pasamos a considerar lo que en el ámbito registral se conoce como principio de legalidad. Aceptamos la existencia de tal principio, pero no su exclusividad de la materia registral. El principio de legalidad se encuentra difuso en toda la actividad estatal. La legalidad es propia y típica del Estado, para la configuración de sus respectivos actos jurídicos públicos(2)(1652), trátase del acto jurídico legiferante, del acto jurídico judicial, del acto jurídico administrativo, del acto jurídico (concreción fedante) civil - administrativo - notarial, y, salva la excepción del acto jurídico constituyente, que crea la legalidad. Si el acto no reúne las condiciones de legalidad, no podremos hablar del acto como tal, aunque sí del hecho cometido en oportunidad de una operativa legislativa, judicial o administrativa. De tal suerte, comprobamos que el principio de legalidad debe surtir todos aquellos actos que por nuestra estructura constitucional deba ser atribuido a la persona jurídica Estado. Así tendremos legalidad en la sentencia de un juez, en la sanción de una ley, en la firma de un decreto, en la función del registrador, como en el ordenanza que ejecuta el reglamento interno de una dependencia pública, cuando sirve el café a las 9 horas, a las 14 horas, etc.

Comprobado que en el principio de legalidad está inmersa toda la actividad estatal, no hay razón valedera para exponerlo como exclusivo de la actividad registral. Ningún juez, ningún legislador, ningún administrativo ejecuta un acto de su función sin previamente examinarlo y cotejarlo con la tipicidad que corresponde a sus iguales o análogos. Si no fuere de tal modo, aunque dicho acto promueva igualmente su ejecutoriedad, habría cometido un acto que no corresponde cabalmente a la juridicidad, con la eventualidad de una sanción.

Lo que ocurre en materia registral es que esta actividad calificatoria se acentúa en grado sumo. Más de allí no surge que dicha función calificatoria la sea privativa. Lo que sí caracteriza a aquella, es que se destaca como una monofunción lo cual ha inducido a la doctrina a extraer, en consecuencia, que lo que es distintivo es exclusivo. No es así, porque la calificación es un común denominador de toda la funcionalidad estatal.

## **II. NATURALEZA JURÍDICA DE LA FUNCIÓN CALIFICATORIA REGISTRAL**

Su determinación exhibe su importancia, no sólo desde el enfoque institucional teórico, sino también a diario con los asuntos prácticos. ¿Por qué? Porque su elucidación nos dará la determinación del contenido y límites del quehacer calificatorio registral. En pocas palabras: la potestativa propia del registrador. En otros países en algún momento se discutió este problema. De su debate surgieron dos banderas enhiestas, que aparentemente eran la ostentación de posiciones irreconciliables. Una que sostenía que la calificación registral

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

era de naturaleza idéntica a la de la jurisdicción voluntaria, y la otra, que indicaba su naturaleza administrativa para la protección jurídica de los derechos subjetivos privados. Nos inclinamos por la segunda postura. Esta parcialidad implica desertar de plano la primera tesis, porque - a nuestro entender - se asienta sobre conceptos erróneos. La categoría llamada "jurisdicción voluntaria", de acuerdo a la moderna especulación doctrinaria procesal, no existe. La jurisdicción propiamente dicha, es una sola: la contenciosa (con alguna excepción: los juicios que terminan por voluntad de las partes: allanamiento, desistimiento, transacción, etc.). Lo que en realidad hay en los llamados actos de "jurisdicción voluntaria", son actos de sustancia administrativa que deberían ser cumplidos por el poder administrador, y cuyo móvil es dar seguridad a ciertas relaciones jurídicas. Tales son atribuidos o puestos en la competencia del órgano jurisdiccional no en su calidad de tercero dirimente objetivo (no existe litis), sino para el ejercicio de la llamada "jurisdicción voluntaria". La causa de dicha atribución se funda en razones de seguridad, orden, idoneidad funcional, imparcialidad, cumplimiento de formalidades, etc. Pero de allí no se obtiene que la naturaleza de tales actos deba sumirse en la naturaleza de la función jurisdiccional. La prueba la tenemos, por ejemplo, en que ciertos actos rectificatorios de partidas del estado civil, que antes estaban reservados en su conocimiento a los jueces, pueden hoy ser realizados por determinados funcionarios registrales. Esa clase de actos se sustrajeron de aquella competencia judicial, sin violar ningún precepto constitucional. Otro supuesto nos lo da la emancipación, mediante declaración de voluntad de quien ejerce la patria potestad, hecha ante notario (reforma de la norma 17711), que de acuerdo al curso ordinario de nuestras costumbres jurídicas hubiera sido muy natural atribuirle a la competencia jurisdiccional. Entre otros, podemos mencionar el de la intervención notarial en las sucesiones, formulada en el proyecto de la materia. No obstaría lo jurídico ni lo político a que todos estos asuntos, pertenecientes a la atributiva jurisdiccional, fueran en su momento rescatados y, encomendadas sus concreciones a la función administrativa propiamente dicha o a la función delegada del notario. De lo dicho fluye que aquellos que sostuvieron la naturaleza de la "jurisdicción voluntaria", en realidad estaban hablando de la misma cosa que sus contenedores doctrinarios. Hacían mentas distintas de la jurisdicción voluntaria y de la función administrativa, cuando ambas son la misma e idéntica cosa.

En nuestro derecho no puede haber ninguna duda acerca de la naturaleza administrativa de la función registral. Ella integra la organización administrativa que, partiendo del poder administrador y descendiendo en la grada jerárquica, se radica en el tercero o cuarto lugar, a la zaga de los ministerios, secretarías y subsecretarías. Por ello, no hallamos ninguna diferencia sustancial entre la función que cumple la Dirección Nacional del Registro de la Propiedad Inmueble y la que cumple el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial de Registro en lo que a control extrínseco documental se refiere. No hay

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

valla constitucional que obre para que esta última función registral pueda ser cumplida por una dependencia administrativa o por el mismo notariado, ya que la función registral comercial es de naturaleza administrativa.

Por seguridad podemos convertir en repetitivo el interrogante del por qué es administrativa. Su respuesta es la siguiente:

1) Por estar su cometido ordenado a un agente de la administración; por ende, estar en la administración y ser un acto de la administración;

2) Contar con un procedimiento administrativo (lo cual es presupuesto, pues no hay otro modo de funcionalidad dentro de la juridicidad que no sea el procesal para toda la actividad estatal);

3) No constituir una función de juzgamiento, ni de decisión sobre la sustancia de las relaciones jurídicas; por el contrario, sí de dación de fe pública a la preexistente. Ningún derecho nace en el registro(3)(1653)ni es reconocido por controversia decidida registralmente;

4) Ser una función de comprobación y cotejo extrínsecos a los efectos de practicar un asiento;

5) No ser definitiva más que en el límite de su instancia, porque siempre está abierta su eventual revisión por medio de una calificación Judicial;

6) Por la imperativa constitucional de los arts. 31 y 95, el primero de los cuales establece la jerarquía normativa, y el segundo, que veda abismalmente, por sí o por delegación, al poder administrador el conocimiento de lo que fuere materia judicial.

### **III. IMPORTANCIA DE LA FUNCIÓN CALIFICATORIA**

Hablar de ella en materia de inscripción de medidas precautorias es ocioso, pues su eficacia se integra con la registración. En documentos de origen notarial, su importancia estará en relación directa a los efectos más o menos acentuados que cada país brinde a sus inscripciones. En un régimen de absoluta fe pública registral, el procedimiento calificadorio se mostrará en su punto más alto y valioso. En aquello de fe pública registral relativa o de presunción juris tantum, su importancia será menor. Así, nuestro art. 4° de la norma jurídica 17801 expresa: "La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes".

Por último, es conducente hacer hincapié en que la importancia está determinada por la circunstancia de ser en la inmensa mayoría de los supuestos la etapa de definitividad de todas las relaciones jurídicas de carácter real inmobiliario.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

**IV. SUSTENTO LEGAL DE LA CALIFICACIÓN: CONTENIDO Y LÍMITES**

El premencionado artículo 8° establece: "El Registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose a lo que resulte de ellos y de los asientos respectivos". He aquí el nudo de la cuestión: la potestativa de la calificación registral.

A mérito de este artículo y su idéntico, el 10 de la norma 17417 para el orden capitalino federal, y que reconocen su fuente en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria española, se interpone el interrogante de la extensión de la atributiva registral calificatoria. ¿Qué significa "examinar la legalidad de las formas extrínsecas"? ¿Dónde empieza y termina lo extrínseco? Nosotros no tenemos, a diferencia de otras legislaciones (española), una pauta que nos dé el contenido preciso de lo que debe entenderse por formas extrínsecas. De cualquier modo, al registrador le está negado el examen de lo que es sustancial del negocio jurídico o de la relación jurídica. Claro está, que determinar por la negación de lo que es la potestativa prohibida, no es determinar. Entonces, es lícito decir que, el examen de las formas extrínsecas es el examen de las formas que hacen a la validez del documento. Tal en virtud del artículo 3° de la norma 17801, que establece: "Para que los documentos mencionados en el artículo anterior puedan ser inscriptos o anotados, deberán reunir los siguientes requisitos: a) Estar constituidos por escritura notarial o resolución judicial o administrativa, según legalmente corresponda; b) tener las formalidades establecidas por las leyes y estar autorizados sus originales o copias por quien esté facultado para hacerlo; c) revestir el carácter de auténticos y hacer fe por sí mismos o con otros complementarios en cuanto al contenido que sea objeto de la registración, sirviendo inmediatamente de título al dominio, derecho real o asiento practicable. Para los casos de excepción que establezcan las leyes, podrán ser inscriptos o anotados los instrumentos privados, siempre que la firma de sus otorgantes esté certificada por escribano público, juez de paz o funcionario competente". En sus incisos y en la última parte este artículo circunscribe el ámbito de la atributiva señalada en el artículo 8°. O sea, en forma genérica, el registrador debe ceñirse al examen de las formalidades que hacen a la validez documental. Por tanto, en materia notarial dichas formas de validez serán las dadas por el Código Civil, en materia de documentos judiciales, la misma normativa civil, los respectivos códigos de procedimientos y los correspondientes reglamentos judiciales, y en materia administrativa, también la normativa civil(4)(1654)en lo referente a instrumentos públicos y las leyes específicas que lo autoricen(5)(1655). De tal suerte, el registrador establece un control parcial: el de su idoneidad documental. A priori, parecería que la función se materializaría lisa y llanamente. Mas ocurre que hay veces en que resulta dificultoso deslindar lo extrínseco de lo

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

intrínseco. Por más ponderable que resulte, porque se hace en pro de la seguridad de las relaciones jurídicas, resulta inadmisibles la pretensión del registrador de avanzar más allá de lo extrínseco. Pero el registrador no hizo la norma jurídica. Halla que ésta pone en sus manos ciertos instrumentos de juicio, sin averiguar a fondo (o corriendo el riesgo) si tiene condiciones para usarlos y si verdaderamente corresponde que pueda usarlos. ¿Cómo es esto? Como lo quiere la enunciación del primer párrafo del artículo 9º de la norma 17801: "Si observare el documento, el Registro procederá de la siguiente manera: a) rechazará los documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta...". ¿A cuál aspecto de nulidad absoluta y manifiesta se refiere la norma? Para guardar la debida concordancia con el artículo 8º no incurrir en una violación de los artículos 31 y 95 de la C.N., esa calificación de la nulidad absoluta y manifiesta sólo puede referirse a la carencia o irregularidad de los valores de extrinsecidad. Pero lo que la norma no aclaró es si esa "nulidad absoluta y manifiesta" se refiere por igual a los actos nulos y a los actos anulables, o si sólo se hizo en relación a los primeros. En concreto, la norma se refirió a uno de los caracteres (nulidad absoluta y manifiesta) de las nulidades, sin aclarar si lo hacía comprensivamente de una o de ambas clases de actos: nulos y susceptibles de anulabilidad. Llegados a este punto, se presenta el riesgo de quebrantar el tabú de lo constitucional, que en algún caso puede llegar a ser cosa cierta, por el carácter paternalista con que ocasionalmente puede investirse el registrador. Supongamos un documento judicial o notarial sin firma o sin sello o sin firma ni sello del funcionario que debe autorizarlo. ¿Podríamos hablar ante su presencia de nulidad absoluta y manifiesta? Más ajustado sería decir de un documento público inexistente: porque carece de un elemento que hace a su existencialidad jurídica. Este caso no da lugar a cuestionar la actividad de la calificación, porque no se juzga nada sustancial, sino simplemente hay el juego de una situación de comprobación de "incompletividad extrínseca". Igual temperamento sería suficientemente explicativo si de carencia de fecha o lugar se tratara. Presentándose, en cambio, un documento autorizado fuera de la competencia territorial del juzgado o notaría, desembocaríamos al previsto de nulidad absoluta y manifiesta. Esta sanción emergería, además de la norma jurídica particularizante (art. 980 Cód. Civil), de los principios generales del derecho, porque en el ámbito público rige la regla inversa a la que rige en el ámbito privado, esto es, que al órgano o funcionario lo que no le está autorizado le está prohibido. Por tanto, juez y notario al actuar sin atribuciones, habrían producido un acto nulo de nulidad absoluta y manifiesta. Es fácil corregir que lo que aquí se está censurando no es una falta de extrinsecidad, porque si bien se parte de la expresión documental, lo que está en tela de juicio es nada menos que la potestativa (competencia loci) para emitir el acto. Expresemos otro caso: el de la hipoteca constituida sobre bienes de un menor sin mediar autorización judicial. ¿Cómo sería su tratamiento en la calificación registral? Merecería inscripción provisional por 180 días, de acuerdo al

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

inciso b) del artículo 9° de la norma 17801. Inquirimos: ¿ese documento sería nulo (art. 1042 Cód. Civil) de nulidad absoluta o nulo de nulidad relativa? Si atendemos al criterio de que el régimen de protección al menor es de orden público, no cabría duda de que el acto es nulo de nulidad absoluta. Si nos inclinamos por la tesis de que sólo se trata de proteger un interés particular, el acto es nulo de nulidad relativa; por ende, subsanable (art. 1058 Cód. Civil). Cualquiera fuere el temperamento que adoptare el registrador y cualesquiera de las alternativas que seleccionare, su operativa habría excedido la crítica extrínseca. Habría penetrado en la traba de la capacidad, en el modo de suplirla y en sus consecuencias. Insistimos: por salvaguardante que resultare su motivación, por encomiable que fuere su cometido, su concreción no se habría compadecido con el marco de los artículos 3°, 8°, 9° y concordantes por atipicidad de la calificación. Por la antedicho, podemos establecer el ámbito de atribuciones del registrador, a saber:

a) FORMALIDADES EXTRÍNSECAS: ejerce sus atribuciones en forma amplia, sin ninguna especie de cortapisas. Es el órgano instituido por la norma jurídica para ejercer tal control, cualquiera sea el origen del documento a inscribir: judicial, notarial o administrativo;

b) CONDICIONES SUSTANCIALES: carece de atribuciones para examinarlas. Ello, por el argumento a contrario sensu de los artículos citados y por el premencionado principio general del derecho, tiene prohibido lo no autorizado.

Sin embargo, cuando el ámbito de la competencia no está precisamente delimitado por una regla general o por su insuficiencia o por mezquindad en su taxatividad, se corporaliza el problema del eventual exceso en el ejercicio de sus atribuciones. Problema que tanto más se agudiza por la naturaleza del derecho: producto cultural, síntesis de escala de valores, institución ordenadora y coordinadora de conductas por instrumentación de otras conductas, etc. En pocas palabras, por presentar desajustes o imprecisas determinaciones en el objeto y en el quantum de su función. Situación que se pronuncia cuando se presenta un factum como el que estamos tratando. Al fin, el derecho no es una ciencia exacta. Padece los mismos desvaríos y contradicciones de su hacedor: el hombre.

Por ello, el pragmatismo ha instituido "observaciones" registrales, que pueden presentar la duda de si están o no comprendidas en la competencia que señala el artículo 8° de la norma 17801. Tales se ejercen sobre situaciones donde el ámbito de lo extrínseco se convierte en un tremedal. Así tenemos que en el ámbito local, el registrador examina la existencia del consentimiento del otro cónyuge en los términos del artículo 1277 del Cód. Civil. No se trata del consentimiento dispositivo del negocio jurídico, pero sí del requerido para que el otro cónyuge pueda actuar con plenitud en su manifestación dispositiva. No creemos que esta "formalidad" sea de las enunciadas en el artículo 1001

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

y concordantes del Cód. Civil para la concurrencia de la validez formal. Mas es necesario reconocer que existen pronunciamientos judiciales que admitieron la facultad al registrador para ejercer tal control. Prosiguiendo con los ejemplos, tenemos una clara evidencia: la observación que se formula en los casos de sometimiento al régimen de la horizontalidad, acto en el cual el sometiente constituye una servidumbre de vista para usos publicitarios. Aquí se le señala la inexistencia de contractualidad, vínculo que se requiere en este supuesto, para la configuración de este molde jurídico (art. 2977 Cód. Civil). El examen de esta exigencia nos demuestra que no se trata de un control extrínseco sino de la censura efectuada a una declaración unilateral de voluntad que se muestra impotente para surtir un efecto contractual. Otro supuesto: el de la hipoteca constituida por orden judicial, o mejor dicho, con autoridad judicial efectuada en un sucesorio, y por la cual aparece como parte hipotecaria el causante. Se le señala que el de cujus ya no es sujeto de derecho, observación que siendo atinada, implica la interpretación y aplicación de la normativa jurídica correspondiente a diversas instituciones que no son de forma precisamente. Otro caso: observación de la expresión de las mayorías requeridas en los reglamentos de copropiedad y administración que, si no son coincidentes o excedentes a las de la ley 13512, merecen el juicio adverso ya citado. Hay también reproche calificadorio registral del documento representativo de una cesión de acciones y derechos hereditarios, cuando se exige certificado de inhibiciones por el cedente. Se ampara la exigencia en el artículo 23 de la norma 17801. Y ocurre que al mentado artículo se le ha dado una latitud que no tiene, desde que dicho recaudo es para "transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles..." y no para cesión de acciones y derechos personales. Entonces, la observación se vuelve a reubicar en que la exigencia certifica lo es también "de las personas según las constancias registradas"; pero ocurre que el último párrafo del artículo tiene sentido cuando se lo hace jugar en nexo con los "derechos reales", lo cual constituye una unidad conceptual. Esto no significa abrir juicio en contra de la prudencia de contar con el certificado, pero su exigencia no tiene estricta radicación normativa jurídica. Podríamos continuar con las ejemplificaciones. Preferimos enunciar no más de lo que es cotidiano, por ende, de mayor volumen. La dinámica registral ofrece multiplicidad de supuestos conocidos e inéditos. De cualquier suerte, es demostrativo lo expuesto de que la función calificadoria, en pro de la seguridad, autenticidad y legitimidad, no se ciñe tan sólo a un control formal(6)(1656). Conforme a este modus operandi, es notorio que el registrador actúa en lo documental como calificante de lo calificado por los jueces, notarios o poder administrador en su caso. Esto es lo propio y autorizado. Lo que no resulte así es una calificación ultraextrínseca impropia. En un sistema jurídico como el nuestro, "de pesos y contrapesos"(7)(1657), es inadmisibles. Así reconocamos que tal calificación no es definitiva, porque el peticionante aún conserva el

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

derecho de interponer los correspondientes recursos administrativos y judiciales. Arribar a ser puesto en la alternativa de recurrir a ellos, significa ingreso de los documentos, egresos, reingresos; todo ello con el siguiente empleo de tiempo, concreción de diligencias, explicaciones a los clientes por el retardo en la obtención del documento inscripto, angustia del profesional que ve frustrado un pronto despacho, descrédito del mismo ante quienes han ocurrido a él como profesional, etc.(8)(1658). Veces hay en que el interesado peticionante, para no transitar el desarrollo de los recursos, se aviene a las exigencias apotestativas registrales. Volvemos a repetir, por más bonificantes que resulten documentalmente, aquellas exigencias no son legítimas, con la consecuencia de su conversión en reglas de hecho (el registrador cree en la bondad y justicia de las mismas). Se pone, pues, en evidencia que el poder administrador por medio de sus órganos delegados se excede en sus atribuciones(9)(1659), en desmedro de las garantías de los peticionantes, entre las cuales se cuenta la de un pronto servicio.

En cuanto al término para cumplir la calificación, el mismo no está expreso, pero surge del inciso b) del art. 9° de la norma 17801, donde dice: "Si el defecto fuere subsanable, devolverá el documento al solicitante dentro de los treinta días de presentado, para que lo rectifique..." Por consiguiente, ingreso, calificación y egreso documental, no deben exceder los treinta días.

No se establece sanción para el caso de que no resulte devuelto en término, pero nunca podría exceder de los 120 días contados desde la presentación, porque se estaría menoscabando la posibilidad de la interposición del recurso de recalificación (art. 14, norma 17417).

Para concluir, debemos considerar la última parte del artículo 8° y el 15 de la norma 17801, que transcriptos dicen: "El Registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose a lo que resulte de ellos y de los asientos respectivos". "No se registrará documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente. De los asientos existentes en cada folio deberán resultar el perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones". Esta simple enunciación convierte al registrador en un ente casi soberano en su tarea. No valdrá orden proveniente del más jerárquico de los órganos que pueda obligarlo a inscribir si no existe la debida concordancia surgente de la función cotejatoria señalada en los artículos. También comprobamos que el artículo 8° pretendió sujetar a lo extrínseco la calificación, y, sin embargo, por vía del artículo 15, hubo que admitir una comprobación que no es rigurosamente extrínseca (como también cuando se seleccionan las prioridades en caso de incompatibilidades documentales), argumento éste que se suma a la idea ya expresada de ampliar el campo de la competencia calificatoria.

Esta atributiva particularizada en el registrador hace a la esencia de sus

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

cometidos y proviene de la juridicidad. Por tanto, cuando actúa en función de ella, ejecuta sin mácula la legalidad.

La temática de la función calificatoria se integra con el capítulo del llamado recurso de recalificación, apelación ante el director y apelación ante la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, en lo que corresponde al ámbito local. Esos remedios procesales guardan íntima vinculación con la debida defensa en juicio de la persona y de los derechos. Se puede distinguir en ellos instituciones de la justicia administrativa y de la jurisdicción judicial. Estos temas, por su densidad, conjugación de la norma 17417 con la norma nacional de procedimientos administrativos, posibilidad de ejercitar la vía recursiva ante la Corte Suprema de Justicia, debe ser objeto de otro ensayo concluyente de lo que es la calificación registral.