

El recurso registral según el decreto 2080/80 (t.o. decreto 466/99)*

Horacio M. Vaccarelli

ANÁLISIS DEL RECURSO REGISTRAL DECRETO 2080/80

SUS CARACTERES

En primer lugar, afirmamos estar frente a un recurso, es decir, ante un medio que atribuye al interesado la facultad de ejercer una articulación jurídica, por la cual esgrime en el procedimiento registral derecho de impugnación en relación al resultado de la calificación jurídico-registral formulada por el registrador a un documento llevado a su examen para su registro.

De allí pues sus características:

A) Articulación recursiva

El recurso implica dotar al sujeto interesado, legitimado registralmente por el artículo 6° de la ley 17.801, de una acción dentro del procedimiento, estructurado por la ley, y que denominamos *registral*, que tiende al desarrollo de los distintos actos administrativos al logro de la registración de un documento inscribible.

El ejercicio del contralor de la juridicidad de la calificación del documento efectuada por el registrador, se exterioriza en un momento determinado, por parte del interesado, interactuando con aquel funcionario, sin consentir el acto administrativo que instrumenta tal calificación, y requiriendo su revisión y eventualmente su revocación, insertándose dicha intervención del administrado en la cadena de segmentos que forman en su totalidad ese procedimiento de registración.

La interferencia del interesado, haciéndose oír dentro de la instancia administrativa, y paralizando los efectos derivados del estado provisional del documento en el Registro Inmobiliario, deviene por imperio de la calidad de verdadero recurso, que la ley estructura para esa intervención.

(*) Trabajo presentado en el LXVI Seminario Laureano Moreira, noviembre 2008.

B) Voluntario

El interesado no se encuentra obligado fatalmente a interponer el recurso frente a una calificación que entiende arbitraria o carente de juridicidad, y que en definitiva provocará la inscripción provisional del documento, ya que de no ejercer tal recurso, podrá obtener la pérdida del estado registral ganado con la presentación del documento en el Registro de la Propiedad Inmueble, dejando operar su caducidad por el mero transcurso del tiempo (cfr. artículo 9º inciso b), ley 17.801). "Las inscripciones y anotaciones provisionales caducan de pleno derecho cuando se convierten en definitivas o transcurre el plazo de su vigencia".

C) Suspensivo

Sin perjuicio de abordar el tema más adelante, el carácter suspensivo que deviene, en relación al acto recurrido como consecuencia del recurso interpuesto, constituye un imperativo establecido por el artículo 9 inciso b) primer párrafo *in fine* de la ley 17.801 en cuanto dispone: "(...) Durante cuya sustanciación –se refiere a la impugnación– mantendrá vigente la anotación provisional".

Como se advierte, la ley nacional abordó los efectos que derivarán de los recursos locales, anticipando el carácter suspensivo del plazo de inscripción provisional o anotación condicional, en su caso, durante la sustanciación de los recursos.

Consideramos que tal efecto estructurado por la ley nacional no deviene atentatoria del principio de reserva, que en orden a las incumbencias locales resultan del artículo 121 de la Carta Magna; ya que, la consecuencia jurídica de la registración de los documentos y situaciones jurídicas a que aluden el artículo 2 de la ley 17.801 y 2505 del Código Civil, es resorte exclusivo de la legislación sustantiva (cfr. artículo 75, inciso 12, de la Constitución Nacional), circunstancias que deben quedar marginadas de los efectos que la legislación local estableciere al respecto.

MATERIA DEL RECURSO

Cuestión pocas veces debatida por la Doctrina de los Autores, consiste en determinar cuál es la materia del recurso registral que instaura el artículo 44 y ss. del decreto 2080/80. Sabido es que al Registro de la Propiedad Inmueble ingresan para su procesamiento y registración documentos portantes de situaciones jurídicas registrables, que varían las situaciones registradas preexistente s; documentos respecto de los cuales se requiere consignar su preexistente estado registral (ulteriores testimonios de documentos ya inscriptos), solicitudes de certificaciones e informes, solicitudes de copias de asientos, etcétera.

De esta gama de situaciones documentarías y no documentarias debemos determinar cuáles son los que podrán originar un recurso registral. El presupuesto de todo recurso registral lo constituye un acto administrativo, por el cual el Registrador deniega la inscripción definitiva de un documento llevado a su registración. No resulta de interés la causa de la denegatoria, sino saber cuáles son los actos administrativos que podrán constituir la materia de un acto recursivo. Afirmamos que el acto administrativo denegatorio debe ser el resultado de la calificación del Registrador a un instrumento registrable. ¿Y cuáles son los documentos registrables?

La respuesta es la siguiente: los documentos registrables son tales por la materia que contienen y los efectos que de ellos dimanen. Por la materia, los documentos registrables deben versar sobre actos jurídicos que tengan por objeto un inmueble; y por sus efectos, deben consistir en instrumentaciones de actos jurídicos que produzcan las consecuencias establecidas por el artículo 2505 del Código Civil y 2 de la ley 17.801.

Nuestra afirmación, en torno al marco normativo que condiciona la calidad de documento registrable, nos lleva también a expedimos sobre los actos jurídicos instrumentados que caen dentro de la órbita del artículo 2º inciso b) de la ley 17.801, es decir las medidas cautelares. ¿Constituye o no materia recursiva la denegatoria de inscripción definitiva de un documento portante de una medida precautoria? No encontramos razón alguna que permita excluir a las medidas cautelares de la órbita de los documentos registrables que pueden ser objeto, por la denegatoria de su registración, del recurso registral que comentamos.

Es verdad que la práctica diaria desarrollada en los Registros de la Propiedad Inmueble permite notar que muchos son los magistrados judiciales, que parecen olvidarse de los términos en que fuera concebido el deber de calificación que la ley impone al registrador. En efecto, el artículo 8 en forma genérica, y sin excepción de ninguna especie, establece que "El Registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose a los que resultare de ellos y de los asientos respectivos".

Puede advertirse que la inscripción a la que alude la ley es la relativa a los documentos motivo de registro (cfr. artículo 2º ley 17.801), y si como consecuencia de dicha calificación la toma de razón deviniere sólo inscripción u anotación provisional (cfr. artículo 9º inciso b), el recurso puede ser intentado. Dentro pues de la concepción genérica de la ley, caen los documentos que portan órdenes de anotación de medidas cautelares; y a ellos también se refiere la ley, cuando hace referencia al carácter sólo de anotación provisional de los documentos, por efecto de la calificación del registrador.

No obstante ello, resulta bastante común la insistencia de los magistrados en reiterar la toma de razón definitiva de los documentos por los cuales se instrumentan medidas

cautelares registrables, bajo apercibimiento de promover acción penal por delito de desobediencia.

Esa práctica aberrante no es más que una prueba del desconocimiento de la ley de Registro, y lo que es más grave aún, considerar que sólo el Juez puede ser el único intérprete de la Ley. Así lo ha entendido algún fallo del Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, descalificando la función que la ley le impone al registrador de calificar la legalidad de los instrumentos llevados a su registro. No hay duda alguna que el Juez interpreta la ley en su labor jurisdiccional, pero no es menos cierto que el registrador debe, al analizar las formas extrínsecas de los documentos a inscribir (artículo 8° citado), necesariamente examinar si se ha dado cumplimiento a los recaudos que en cada caso establece la ley, para habilitar la toma de razón del documento en cuestión.

Claro está que para desentrañar esta cuestión deberíamos analizar el concepto de formas extrínsecas, labor que excede los límites de este trabajo. Pero la propia ley enmarca la labor de calificación en su artículo 3°:

“Para que los documentos mencionados en el artículo anterior puedan ser inscriptos o anotados, deberán reunir los siguientes requisitos: (...) c) Revestir el carácter de auténticos, y hacer fe por sí mismos o con otros complementarios (...) sirviendo inmediatamente de título al dominio, derecho real o asiento practicable”.

Consecuentemente, por su origen, el documento judicial debe reunir los extremos formales exteriores de esa clase de documentos, pero asimismo debe servir de título al asiento practicable, y por ende, le son aplicables los principios de prioridad, tracto, especialidad, etcétera, que en definitiva podrán erigir a dicho documento como título (causa) del asiento practicable.

Así, en su labor registral, el registrador debe analizar los extremos que la ley establece, para poder tomar razón definitiva de una cautela decretada.

Mucho más grave aún es la situación que plantean las cautelares, que bajo la apariencia de una “medida cautelar genérica”, constituyen actos legisferantes de los jueces, modificando normas de orden público, como lo son las que establecen los efectos de la registración (ej. decretando medidas cautelares que deben permanecer en su estado registral más allá de los cinco años que establece el artículo 37 inciso b) de la ley 17.801, sin ocurrir a su reinscripción; o bien decretar una cautela “*sine die*”, en orden a su estado registral.

No obstante ello, la actividad calificatoria del registrador, al extenderse a todos los documentos registrables, debe incluir a aquellos de origen judicial.

Continuando con el análisis de los documentos registrables, observamos que los documentos así dotados son los que caen dentro de la órbita del artículo 2° de la ley 17.801, como marco legislativo que desarrolla los efectos registrales que adelanta el artículo 2505 del Código Civil, y obviamente que tales documentos, por su contenido, producen en el Registro variación de la situación registral, en los términos del artículo 6° de la ley 17.801.

Por ello, consideramos que sólo producen los efectos del artículo 2505 del Código Civil los que por su contenido resultan alcanzados por el artículo 2° de la ley 17.801, y consecuentemente provocan variación en la situación de registro. Excluimos, como documentos registrales a las certificaciones e informes que constituyen los medios por los cuales se exterioriza la publicidad formal, por cuanto tales medios no provocan variación en la situación de registro (ni aún los efectos de la reserva de prioridad que deriva de la expedición de una certificación, ya que a nuestro criterio, dicha reserva se vincula con el aspecto temporal de la oponibilidad, y no con el carácter sustancial del acto registrable).

En síntesis, el acto administrativo, motivo de discrepancia por el interesado –y que se exteriorizará mediante el recurso registral del decreto 2080/80 (t.o. decreto 466/99)– es aquel que deviene como resultado de la calificación registral de un documento registrable, en el marco de lo dispuesto por el artículo 2° de la ley 17.801.

¿Todo documento registrable puede motivar, en su caso, el recurso registral del decreto 2080/80 (t.o. decreto 466/99)? Consideramos que no.

Sabemos que por la materia debe ser considerado un supuesto de documento registrable la afectación de bien de familia. Afirmamos que debe serlo por acción de la materia, por cuanto dicha afectación tiene por objeto un bien inmueble, el cual sometido al régimen tuitivo de la ley 14.394 (artículos 34 y ss.) supone la indefectible inscripción de la voluntad del interesado en tal sometimiento, por ante el Registro de la Propiedad Inmueble.

No consideramos que sea registrable por acción de sus efectos, ya que no resultan este tipo de afectaciones comprendidos en los derechos personales y reales aludidos por el artículo 2505 del Código Civil, sino por imperio exclusivo de la ley, que ha conferido atribución para ello al Registro de la Propiedad Inmueble como autoridad de aplicación, para el funcionamiento del sistema de protección que comentamos.

Cuando por imperio pues de esa atribución el Registro no hace lugar a la afectación, o se opone a una desafectación, o bien decreta una desafectación del sistema, el interesado puede ocurrir en apelación por ante el Juez Nacional en turno, que en la especie actúa como juzgado de alzada del acto administrativo (conf. artículo 50, ley 14.394).

No obstante ello, en el orden nacional, actualmente no resulta aplicable la normativa recursiva del artículo 50 de la ley 14.394, sino que la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, por decisiones de alguna de sus salas, considera que la ley 22.231 ha venido a dejar sin efecto las mandas del artículo 50 de la ley 14.394; luego volveremos sobre el tema.

Frente a la calificación del registrador de un documento registrable, que observa su registración definitiva como consecuencia de un defecto subsanable o insubsanable, el interesado tiene distintos caminos a seguir:

- a)** Acepta la observación por considerarla ajustada a derecho, es decir que asume como bien formulado el acto administrativo, y por ende no resulta agraviado por las consecuencias jurídicas del mismo, sea que dicho documento hubiere merecido instancia provisional en el Registro, o bien, que hubiere sido rechazado por adolecer de una nulidad absoluta y manifiesta (cfr. artículo 9 de la ley 17.801).
- b)** No acepta la observación del registrador, por considerarla improcedente.

En este caso tiene varias opciones:

- b.1)** Interponer el recurso registral que autoriza el decreto 2080/80 (t.o. decreto 466/99), artículos 39 y ss.
- b.2)** Interponer el recurso administrativo que legisla genéricamente la ley 19.549.
- b.3)** Desistir del procedimiento del registro (cfr. artículo 23 del decreto 2080/80 (t.o. decreto 466/99) (como un modo de conclusión anormal de dicho procedimiento).
- b.4)** Dejar que opere la caducidad de la inscripción o anotación provisional, por imperio de lo establecido en el último párrafo del artículo 9 inciso b) de la ley 17.801, que a nuestro criterio constituye un modo legal de conclusión del procedimiento de registro, por el transcurso del tiempo.

Por supuesto que el tema que nos ocupa es el recurso registral (decreto 2080/80, t.o. decreto 466/99), por lo que abordaremos la alternativa que apuntamos en el punto b.1). Es importante apuntar que la vía del recurso registral integra una gama variada de opciones, unas para oponerse a la decisión del registrador (puntos b.1. y b.2.) y otras para desistir de la instancia registral, o por omisión perderla por vía de su caducidad (puntos b.3. y b.4).

Ya adelantamos que el recurso registral del decreto 2080/80 (t.o. decreto 466/99) –por referimos sólo al ámbito nacional– viene a constituir un remedio de la ley, para revisar el acto administrativo a través de un procedimiento breve y ágil, amoldado a los tiempos que vivimos, y en especial, teniendo en consideración la fluidez que necesita el trá-

fico jurídico; y como medio de asegurarlo es que se dota al interesado de este medio de acción recursiva.

Es interesante observar que la propia Ley Nacional de Registro de la Propiedad Inmueble adelanta la necesaria instauración, por parte de las legislaturas locales, de recursos especiales para el contralor de la juricidad de la calificación registral, cuando en su artículo 9 inciso b) establece:

“Si el defecto fuere subsanable, devolverá el documento al solicitante dentro de los 30 días de presentado, para que lo rectifique. Sin perjuicio de ello, lo inscribirá o anotará provisionalmente por el plazo de 180 días, contado desde la fecha de presentación del documento, prorrogable por períodos determinados a petición fundada del requirente. Si este no estuviere de acuerdo con la observación formulada deberá solicitar al registro que rectifique su decisión. Esta solicitud implica la prórroga del plazo de la inscripción o anotación provisional si antes no se hubiere concedido. Cuando la decisión no fuere rectificada, podrá promoverse el recurso de impugnación que correspondiere según la ley local durante cuya sustanciación se mantendrá vigente la inscripción o anotación provisional. La reglamentación local fijará los plazos máximos dentro de los cuales deben sustanciarse los recursos”.

Como se puede advertir, la ley consagra la necesidad de que las reglamentaciones locales instauren recursos especiales, para llevar adelante la impugnación de la calificación del registro. Esta norma también viene a constituir la piedra fundacional de un recurso de reconsideración o de revocatoria, o de reposición con carácter genérico, circunstancias que la tornan observable frente a la potestad de las autonomías provinciales en reglar sus propias normas al efecto (cfr. potestad reservada por las provincias, artículo 121, Constitución Nacional).

En efecto, situados frente a una observación por parte del registrador la Ley Nacional establece algunos efectos y contempla la posibilidad de solicitar el interesado reconsideración del acto administrativo como acciones que escapan en principio al recurso registral.

Nada, sin embargo, estableció en torno al plazo que tiene el registrador para expedirse en la etapa calificatoria inicial, ya que según el texto legal tiene 30 días para devolver el documento al interesado, a contar de la fecha de su presentación, por lo que se infiere que el plazo para hacer conocer al interesado el resultado de esa calificación, sea mediante la restitución del documento inscripto en forma definitiva o bien restituyendo el documento con la providencia –acto administrativo– del registrador, que hubiere fundado observación o rechazo del documento en cuestión, en ese mismo plazo.

En modo alguno el plazo para efectuar la calificación debe necesariamente coincidir con el de la devolución, habida cuenta que la tarea que resulta del procedimiento de registro no se agota con la calificación del documento por el registrador, y debe recordarse que el documento, una vez calificado, debe ser motivo de publicitación material (confección del asiento de registro, con la breve constancia de los motivos de la observación) y así también esas dos tareas, de calificación e inscripción, son a su vez verificadas por un tercer agente-verificador, para asegurar la bondad de aquellas tareas. Por ello es menester que el procedimiento de registro se realice en un plazo que no exceda los 30 días aludidos como plazo, en el cual el interesado debe tomar conocimiento sobre el resultado de la labor del Registro.

Pues bien, la Ley Nacional instaura un recurso –más allá del recurso registral que invita a las autonomías locales a establecer sus normas reglamentarias– que tiende a la rectificación del acto administrativo en cuestión (“si este no estuviere de acuerdo con la observación formulada, deberá solicitar al Registro que rectifique la decisión”).

Consideramos que en el ámbito nacional (ley 19.549), cuanto en las leyes provinciales que reglamentan los recursos administrativos, existen recursos de reconsideración por los cuales los interesados solicitan al funcionario de cuya autoría es el acto administrativo cuestionado, deje sin efecto el mismo.

Es por ello que ese recurso de reposición que establece la ley nacional, y que aparece en principio “fuera” del recurso registral, que lógicamente se reserva a las autonomías local, nada agrega al marco de los recursos administrativos, y nada quita a las potestades provinciales, en torno a la reglamentación de esos recursos en sus respectivos ámbitos territoriales.

Por otra parte, la Ley Nacional se ha referido a la solicitud de rectificación, pero no estableció plazo para ello, por lo que, como remedio recursivo, no puede considerársele integral en modo alguno. Casi la totalidad de las legislaturas provinciales que han reglado el recurso registral, incorporaron la etapa denominada de la “reconsideración” en esos recursos especiales.

La instancia administrativa del recurso registral tiene algunas variantes, según se trate de actos calificadorios de los documentos registrables que hubieren proclamado la existencia de defectos subsanables en el mismo, o bien que hubieren declarado la existencia de vicios que impliquen nulidad absoluta y manifiesta.

En el primer caso, el documento merecerá inscripción y anotación provisional; en el segundo, su rechazo. Creemos que existen algunas variantes en torno al desarrollo de la etapa administrativa del procedimiento recursivo, según el caso, por las siguientes circunstancias.

Como veremos, el recurso registral (decreto 2080/80, t.o. decreto 466/99) establece para aquellas situaciones generadas por la existencia de defectos subsanables, un recurso de reposición, o revocatoria, o recalificadorio, que se instaura respecto del registrador, para que vuelva a considerar los elementos documentarios y los registrales, y rectifique la decisión recurrida; y si el agente registrador mantiene su decisión, existe entonces un recurso de apelación por ante el Director del Registro, quien debe analizar las circunstancias del caso y decidir hacer lugar o no al recurso, dejando sin efecto el acto calificadorio, o rechazando la pretensión recursiva, y ratificando o confirmando el acto administrativo originario.

Sin embargo, cuando el recurso registral reconoce como causa un acto administrativo calificadorio que declara la existencia de nulidad absoluta y manifiesta, como impedimento para su toma de razón, el artículo 53 del decreto 2080/80, t.o. decreto 466/99, exige que ese acto administrativo sea dispuesto por la Dirección del Registro, suscribiendo el acto el titular o quien lo reemplace a ese efecto.

¿Qué significa que "el acto sea dispuesto por la Dirección del Registro"? A nuestro criterio, que la autoría de esa calificación debe corresponder a la Dirección del Registro, merced a la firma de su titular o quien lo reemplace a ese efecto.

Teniendo en cuenta que la Ley Nacional no establece expresamente en ningún supuesto que la función del registrador debe ser desempeñada por el Director del Registro, la norma local (artículo 42 del decreto 2080/80, t.o. decreto 466/99) legitima por vía de avocación, es decir por delegación al Director o quien lo reemplace a esos efectos, al ejercicio de la actividad del registrador en esos casos.

Así pues, si la decisión del rechazo del documento por las causas establecidas en el artículo 9 inciso a) de la ley 17.801 (nulidad absoluta y manifiesta), debe emanar del Director del Registro, cabe preguntarnos si es o no factible que el interesado recurra en principio, por vía de reconsideración, ante el Director, o si por el contrario debe, si así lo desea, oponer su apelación por ante la Justicia, en la forma y términos que establece el artículo 2º de la ley 22.231.

Cabe recordar, como antes lo expusieramos, que la ley nacional, en su artículo 9 inciso b), estatuye un recurso de rectificación (verdadero recurso de reposición) ante el registrador, autor del acto recurrido. Nada autoriza a pensar que, en el ámbito nacional, no es factible ocurrir a la vía de la reposición del artículo 9 inciso b) de la ley 17.801. Y para el caso que el Director o quien lo reemplace a esos efectos mantuviera dicho acto, entonces quedará expedita la vía del recurso de apelación por ante la Justicia.

Si bien es cierto que el documento rechazado por las causas que nos ocupan (nulidad absoluta y manifiesta) no goza de inscripción o anotación provisional, de conformidad a lo que resulta de la ley Nacional de Registro 17.801, por cuanto la publicitación que dispone el artículo 18 inciso a) creemos no resultará de los asientos de registro, sino de las constancias del libro de ordenamiento diario, por lo que podría pensarse que, sin inscripción provisional no es factible abrir la instancia del recurso registral. Es menester recordar que ahora, por imperio de lo dispuesto por el artículo 52 del decreto 2080/80, t.o. decreto 466/99, al ser recurrible la decisión del Director por ante la Justicia, en los términos y bajo la forma que establece la ley 22.231, mientras se sustancie dicho recurso, la inscripción y anotación provisional será extendida en su plazo (artículo 2 segundo párrafo de la ley citada).

Por ello, operado el rechazo por la causal del artículo 9 inciso a), será necesario dar al documento en cuestión estado registral provisional, pues de lo contrario mal puede extenderse lo que jurídicamente no existe. Ingresado el documento al Registro, el registrador debe proceder a su calificación. Si mereciere observación, deberá dársele inscripción o anotación provisional (artículo 9 inciso b) de la ley 17.801). Al interesado, le queda aún la instancia recursiva mientras no acepte la observación o expresara una conducta que hiciere presumir la aceptación de la observación.

Dejando ya la problemática de la dual situación que plantea la instancia administrativa del recurso registral, en los casos comentados, pasamos a analizar el recurso registral frente a observaciones subsanables. Dijimos que el usuario interesado en la interposición del recurso registral, en esos casos, gozará de dos estadios administrativos, a saber: a) Recurso de reposición ante el Registrador, y luego, de ser necesario, b) Recurso de apelación ante el Director del Registro. Amén del silencio de la ley, estimamos que es esencial a los fines de la interposición del recurso que el interesado se manifieste agraviado por la decisión del registrador, de observar y negar la inscripción definitiva del documento en cuestión, dado que sin interés no hay acción, y sin agravio no hay recurso.

Es menester pues que el interesado fuere agraviado por el acto administrativo en estudio.

Es por ello que si de los elementos instrumentales que surgen del procedimiento inscriptorio, resultare que el interesado ha consentido en forma expresa o tácita la observación del registrador, mal podría pensarse en la existencia de agravio que pudiese dar sustento a la interposición del recurso registral.

¿Cuáles serían, pues, los medios de los cuales podríamos inferir un asentimiento del interesado a los términos de la observación?

1º) Aportar elementos instrumentales tendientes a satisfacer la solución a la observación formulada por el registrador, es decir que el interesado manifiestamente desea dar satisfacción a la solución de la cuestión planteada por el registrador.

2º) Solicitar la ampliación del plazo de la inscripción y anotación provisional del documento en cuestión, a los fines de dar solución a las observaciones que le formulara el registrador.

3º) Aceptar en forma expresa la observación. Esta situación rara vez podría presentarse, habida cuenta de que no existe norma alguna que imponga tal deber al interesado.

La cuestión que presenta real importancia es la que enunciamos en el punto 2º).

Ello por cuanto, a nuestro criterio, la ley 17.801 ha incurrido en un error conceptual en torno a esta cuestión, ya que en su artículo 9 inciso b) dispone: "si este no estuviera de acuerdo con la observación formulada, deberá solicitar al Registro que rectifique la decisión. Esta solicitud implica la prórroga del plazo de la inscripción o anotación provisional *si antes no se hubiere concedido (...)*".

No entendemos cómo puede presuponerse que antes de la interposición del recurso de reposición o recalificación, el interesado hubiere solicitado ampliación del plazo de inscripción o anotación provisional. Si ello hubiere acaecido, consideramos que el interesado habría consentido la observación del registrador, pues la ampliación del plazo de la inscripción y anotación provisional tiende al mantenimiento del estado registral para subsanar las observaciones en cuestión.

No es cierto que el interesado deba solicitar la ampliación de ese plazo para poder interponer el recurso. El estado registral del documento se preserva por imperio de la propia ley, toda vez que de conformidad a lo establecido por el artículo 41 del decreto 2080/80, t.o. decreto 466/99, desde la interposición del recurso de recalificación y hasta que se concluya la instancia, la inscripción provisional se considera prorrogada.

En consecuencia, estimamos que si el interesado hubiere solicitado prórroga de ese plazo, y luego interpone el recurso registral, debiese ser desestimado por falta de agravio. Esta interpretación nuestra es la que sostiene el decreto 2080/80, t.o. decreto 466/99, en su artículo 38, cuando establece:

"Si el documento presentado al Registro de la Propiedad fuere observado por un defecto subsanable, el registrador interviniente lo inscribirá o anotará provisionalmente por el término de 180 días. En ese lapso el interesado podrá aceptar la observación y solicitar una nueva prórroga de la inscripción provisional por 60 días (...)"

Es decir que la solicitud de prórroga a la inscripción provisional es la consecuencia de la aceptación de la observación. La instancia administrativa opera por decisión del interesado, es decir que el recurso se promueve a instancia del sujeto interesado y legitimado para ello.

SUJETOS LEGITIMADOS

La ley no se ha referido a los legitimados para promover el recurso registral, ni falta hacía que lo hiciese, toda vez que la interposición del recurso no es más que un atributo que la ley concede al legitimado en variar la situación de registro (cfr. artículo 6° de la ley 17.801).

Así pues, el autorizante del documento o su reemplazante legal, y cualquier persona que tuviera interés en asegurar el derecho que se ha de registrar, son los legitimados registrales, y consecuentemente, dicha legitimación les habilita a realizar todos los actos jurídicos necesarios para proceder a la registración del documento que se trate. El recurso no es más que uno de esos actos necesarios para la obtención del resultado aludido.

No debemos olvidar que, cuando la ley se refiere a todos aquellos que tienen interés en asegurar el derecho que se ha de registrar, no se refiere sólo a los terceros interesados (ej. acreedores del nuevo titular del derecho a registrar), sino que se refiere con ello al propio titular del derecho inscribible.

PLAZO PARA LA INTERPOSICIÓN

La reconsideración o reposición debe ser deducida por el legitimado dentro de los 90 días a contar de la fecha de ingreso del documento al Registro (artículo 39).

Cabe hacer notar que el decreto 2080/80, t.o. decreto 466/99, en su artículo 50 establece: "Todos los plazos establecidos en este Capítulo, con excepción del de inscripción o anotación provisional, se contarán en días hábiles".

El plazo aludido reconoce también la ampliación graciosa de las dos primeras horas hábiles del día subsiguiente hábil (cfr. artículo 51 del decreto 2080/80, t.o. decreto 466/99).

REQUISITOS PARA LA INTERPOSICIÓN DEL RECURSO

La rogatoria debe formularse por escrito (artículo 48): "Los escritos serán redactados a máquina, en idioma nacional, y en papel tamaño oficio, firmado por el peticionario y salvada toda testadura, enmienda o palabra interlineada. Llevarán en la parte superior una suma o resumen del petitorio".

Como puede advertirse, estos lineamientos resultan similares a los recaudos formales emergentes del Reglamento para la Justicia Nacional. En el escrito de inicio, es menester constituir domicilio por parte del peticionante, en el ámbito territorial de la Capital Federal (artículo 47 del decreto 2080/80, t.o. decreto 466/99): "no dándose curso a la petición si no se cumpliera con tal requisito".

La sanción es realmente gravosa y desproporcionada pero el tema del domicilio legal, o al solo efecto registral, es de capital importancia para dar cumplimiento el organismo registral a los deberes de notificación de las providencias que resulten.

Adviértase que en materia registral no existe día de notificación, o sea que no impera el anoticiamiento por imperio de la ley, por lo que no existe el día de nota registral.

Ello hace así esencial el cumplimiento del deber que puntualizamos, o bien debió la ley establecer que en caso contrario se considera constituido el domicilio en la Secretaría del Registro, por lo que la notificación se cumplirá con la copia de la resolución a notificar, colocada en lugar visible de la Secretaría.

FUNDAMENTACIÓN DEL RECURSO

La ley en su artículo 39 exige al interesado al solicitar la recalificación, lo haga en tiempo "(...) fundando su pedido (...)". La exigencia aparece obvia, si tenemos en cuenta que el interesado en un recurso debe fundamentar su petición, a tenor de una crítica concreta y razonada de toda parte del pronunciamiento apelado que considere equivocado (cfr. artículo 265 del C.P.N.).

Claro que en materia administrativa, el informalismo deviene como principio rector, por lo que en principio cualquier petición efectuada por el legitimado, fundada o no, debiese ser sustanciada por imperio del requisito de legalidad.

En el ámbito registral, si bien ese principio también deviene como fundamental, "Principio de legalidad", lo cierto es que se agota en el acto calificadorio, y si el registrador no actuara de ese modo, dejando de analizar o examinar el documento íntegra-

mente en la primera oportunidad (cfr. artículo 9, inciso b), ley 17.801) incurrirá en falta grave en el desempeño de sus funciones.

De allí pues, por aplicación del principio de legitimación registral, todo lo inscripto, o en su defecto toda calificación no cuestionada, se presume ajustada a la ley, aunque no cause instancia, por efecto de la caducidad del estado registral de las anotaciones o inscripciones provisionales, por el mero transcurso del tiempo (artículo 9º inciso b) última parte, ley 17.801).

OFRECIMIENTO DE PRUEBA

En forma conjunta a la interposición del recurso registral (artículo 39) es menester que el interesado ofrezca la prueba que hace a su derecho: "Deberá solicitar recalificación al registrador (...) fundando su pedido y ofreciendo la prueba que haga a su derecho en el mismo acto, admitiéndose con posterioridad sólo la relativa a hechos o documentos desconocidos".

La prueba que hace al derecho del interesado, debe versar inexorablemente sobre cuestiones de derecho, y no de hecho. Ello es así habida cuenta de que el registrador en su tarea calificatoria, no puede analizar cuestiones de hecho, sino tan sólo de derecho (cfr. artículo 8, ley 17.801).

Adviértase que las cuestiones de hecho, que pueden incidir en la suerte de un acto jurídico dado, se reservan por la ley –para su calificación eventual– al autorizante, pero en modo alguno al registrador. Un apartamiento de la Ley Nacional de Registro, respecto de sus antecedentes legislativos, fue sin lugar a dudas la limitación calificatoria consistente en estrechar el marco de calificación excluyendo del mismo a la capacidad de las partes del acto registrable.

De allí pues que la prueba idónea en este tipo de recursos la constituye la documental, y casi siempre se prescinde de cualquier documental que no fuera la ya presentada al Registro para su toma de razón.

No obstante lo expuesto, si el interesado ofreciera prueba, cabe preguntarnos si se encuentra el Registrador habilitado o no para desestimar aquella que resultare ajena a la cuestión en debate.

La ley no le otorga al registrador esa potestad, circunstancia que por otra parte consideramos hubiera sido desafortunada, ello en razón que el registrador sólo debe recibir el ofrecimiento y producción, limitándose a su ponderación final, como necesaria a los efectos de resolver el recurso.

No existe en estos casos controversia alguna a dirimir por el registrador, sino tan sólo determinar si su calificación resultó ajustada a derecho o no; por lo que no existen hechos controversiales conducentes, como para determinar *a priori* si las probanzas ofrecidas responden o no a esa condición.

Por ello, el plazo de producción de prueba comienza a contarse desde la interposición del recurso, y no desde que la eventual resolución que ordenara su producción quedara firme. Consecuentemente, desde el día que el interesado interpone el recurso y ofrece en forma conjunta sus pruebas, se encuentra en condiciones de producirlas.

Goza para ello de un plazo de quince días, prorrogables por otros 15 a pedido del recurrente en casos de excepción.

RESOLUCIÓN DEL RECURSO DE RECALIFICACIÓN

Vencido el período de prueba, y/o cumplida la producción de la prueba ofrecida, o no existiendo prueba ofrecida, la causa queda concluida para resolver la reposición. Es decir que, en la generalidad de los casos, el registrador resuelve la petición de recalificación sin sustanciación de ninguna especie. Cuenta para resolver la petición con un lazo de 15 días, que como dijimos se computa a partir del vencimiento del término de prueba (artículo 40): "El registrador interviniente deberá resolver el recurso dentro de los 15 días de vencido el término de prueba (...)".

Este plazo puede también ser objeto de ampliación, hasta un plazo máximo de 30 días, mediante resolución del Director del Registro, dictada con anterioridad a su vencimiento (cfr. artículo 40).

El plazo que la ley confiere para expedirse obviamente es perentorio, y para el supuesto que estimare dicho agente que el plazo acordado ordinariamente por la ley fuere escaso, deberá solicitar con la debida antelación su ampliación a la Dirección del Registro.

Ello tiende a evitar injustificadas demoras en resolver la cuestión planteada, y para el supuesto que, vencido dicho plazo, el registrador no se hubiera expedido, la ley establece en favor del interesado la posibilidad de requerir del Director del Registro su avocación.

Como se advierte, la ley contempló la especial situación derivada de una eventual demora injustificada del registrador, con la pérdida de su competencia, y la asunción de esas potestades por parte del Director mediante su avocación.

La demora siempre se presume injustificada frente a la normativa que permite al registrador con la debida antelación requerir la ampliación del plazo ordinario para resolver el recurso. Sólo en los casos de fuerza mayor, debidamente comprobada, podrá considerarse a dicha demora exenta de responsabilidad funcional pero, a nuestro criterio, el resultado de dicha demora será el mismo frente a la acción del interesado que puede solicitar del Director se avoque a su resolución.

El procedimiento de la avocación produce a nuestro criterio un efecto negativo a los intereses recursivos del interesado, toda vez que, resuelta la cuestión recalificatoria por el Director, la subsiguiente eventual apelación carece de sentido por haberse expedido ya el funcionario con competencia para entender en dicha apelación.

Así, por otra parte, parece resolver la cuestión el artículo 42 del decreto 2080/80, t.o. decreto 466/99: "(...) La resolución del director cerrará la instancia administrativa y dejará abierta la judicial", por lo que dicha consecuencia deviene tanto respecto de la decisión del Director en la apelación deducida contra la decisión denegatoria del registrador, cuanto por la decisión del Director emergente de la avocación.

La decisión del registrador podrá revocar su acto jurídico anterior recurrido, accediendo a la toma de razón definitiva del documento en cuestión; podrá por otra parte, acceder parcialmente a la petición del interesado, o bien podrá desestimar la recalificación dejando subsistente el acto jurídico recurrido. Si la decisión del registrador deviene favorable al interés del recurrente, deberá proceder a tomar razón definitiva del documento y hacer saber al interesado tal decisión.

Por último, la resolución del registrador debe ser fundada bajo pena de nulidad (artículo 45): "(...) las resoluciones dictadas en los recursos de recalificación y apelación deberán contener bajo pena de nulidad, pronunciamiento sobre el mérito de las argumentaciones expuestas por el recurrente y citar el derecho en que se fundan".

EFFECTOS DE LA INTERPOSICIÓN DEL RECURSO DE RECALIFICACIÓN

Como ya lo expusieramos, el efecto fundamental de la interposición del recurso registral es la suspensión del plazo de inscripción provisional de que gozaba el documento (conf. artículo 9 inciso b) ley 17.801), hasta tanto se resuelva la cuestión recursiva.

El artículo 41 establece: "Desde la interposición del recurso de recalificación y hasta que se concluya la instancia, la inscripción provisional se considerará prorrogada". Dado que el interesado debe promover el recurso dentro de los 90 días hábiles a contar de la fecha de presentación del documento al Registro, siempre restarán días a correr de ese plazo de inscripción o anotación provisional.

Por efecto de dicha suspensión en el cómputo, si resuelta la cuestión el registrador accede a la revocatoria deducida, la inscripción o anotación provisional se convertirá en definitiva (conf. artículo 44). Por ello, el registrador procederá a resolver en ese caso la cuestión y mandará a registrar definitivamente el documento.

Por el contrario, si no accede a revocar su anterior decisión, deberá notificar al interesado el decisorio, y quedará expedita la vía del recurso de apelación ante el Director (artículo 42).

Notificado que fuere el acto denegatorio, el interesado goza de un plazo de 15 días a partir de aquella fecha para apelar ante el Director del Registro. Si deduce la apelación, deberá computarse como corrido el plazo de inscripción o anotación provisional durante los días que le demandó elaborar su apelación (artículo 43).

APELACIÓN ANTE EL DIRECTOR DEL REGISTRO

Denegada la petición recalificatoria por parte del registrador (conf. artículo 42), el interesado puede consentir dicha resolución, en cuyo caso deberá subsanar las observaciones que originariamente les fueron formuladas al documento, y obviamente podrá solicitar ampliación del plazo de inscripción o anotación provisional (cfr. artículo 9 inciso b) ley 17.801).

De no consentir dicha decisión, el interesado puede iniciar la segunda etapa de la instancia administrativa, que puede tener dos causas (artículo 42). La primera se produce en caso de vencimiento del plazo legal que goza el registrador para expedirse en la recalificación (artículo 42), en cuyo caso el interesado puede deducir en forma directa el recurso de apelación en análisis: "En el caso que la cuestión no fuera resuelta en los plazos previstos en el artículo 40 de este Reglamento, el interesado podrá interponer recurso de apelación ante el Director del Registro" (artículo 42).

PLAZO PARA DEDUCIRLO

La ley le otorga un plazo de 15 días hábiles a contar de la notificación que deberá cursarse al interesado. Debe ser fundado, al igual que la recalificación ante el registrador, ello por la necesaria e inexcusable obligación del recurrente de formular los agravios y en ellos establecer la norma legal que sirva de fundamento al recurso.

La apelación debe interponerse en el mismo expediente y, a partir de allí, el Director del Registro es quien debe resolver la cuestión planteada.

FACULTADES DEL DIRECTOR

La ley ha omitido establecer el plazo dentro del cual el Director del Registro debe pronunciarse en el recurso de apelación deducido por el interesado.

Dicha laguna resulta salvada a través de normas jurídicas de grado próximo, y para ello debe tenerse en cuenta que la ley ha fijado un plazo de 15 días como término común para que los agentes encargados de resolver las etapas del procedimiento recursivo en sede administrativa se expidan (cfr. artículo 43).

Es por ello que en forma subsidiaria, se aplica el término de 15 días, como el plazo dentro del cual el Director debe resolver la apelación. El Director tomará decisión fundada (artículo 44), y por ende podrá hacer lugar a la pretensión del apelante, revocando la decisión del registrador, o bien podrá desestimarla confirmando la calificación originaria.

Si la resolución admite la procedencia de la pretensión, ordenará se convierta en definitiva la inscripción y anotación provisional del documento, notificándose al interesado de esa circunstancia. Si, por el contrario, mantuviera la decisión originaria del registrador, deberá conceder un nuevo plazo de inscripción provisional del documento en cuestión. Volveremos sobre esta cuestión.

Contra la denegatoria de la apelación, el interesado tendrá expedita la vía judicial, por imperio de lo dispuesto por la ley 22.231.

EFFECTOS DE LA APELACIÓN ANTE EL DIRECTOR

Al igual que lo que ocurre en la instancia recalificatoria (artículo 41), el recurso de apelación deducido ante el Director provoca la suspensión del plazo de la inscripción o anotación provisional. Ello es así por cuanto la norma citada dispone que "Desde la interposición del recurso de recalificación y hasta que concluya la instancia, la inscripción provisional se considerará prorrogada" (artículo 41).

Si la decisión del Director fuere contraria a la pretensión recursiva, manteniendo firme la calificación del registrador, deberá conceder un nuevo plazo de inscripción provisional al documento en cuestión.

El artículo 44, en su segunda parte, expresa:

"(...) si la resolución mantuviere firme la observación del documento, para lograr su registro definitivo, el interesado deberá subsanar los inconvenientes que se

opongan a ello, dentro del nuevo plazo de inscripción provisional que deberá fijar la resolución denegatoria y que será de 90 días contados desde su fecha de notificación, todo ello sin perjuicio del derecho de recurrir ante la Justicia”.

Es decir pues que, de conformidad a esta norma, la resolución denegatoria del recurso de apelación por parte del Director impone conceder un nuevo plazo de inscripción provisional al documento. Este nuevo plazo, a nuestro entender, reemplaza al plazo aún no corrido de inscripción o anotación provisional que gozaba el documento por imperio del artículo 9 inciso b) de la ley 17.801, prorrogado por efecto de la interposición del recurso registral. Por ende, cualquiera fuere el término aún no corrido de ese plazo de inscripción provisional (de 180 días), la concesión de un nuevo plazo de 90 días, debe considerarse que reemplaza al anterior y dentro de este *nuevo plazo*, el interesado si así lo decidiere, deberá subsanar las observaciones formuladas al documento.

Entendemos que este es un acierto de la norma, ya que el cómputo del plazo aún no corrido, en cada caso, podía originar resultados equívocos, tanto para el interesado cuanto para los terceros interesados, más aún si recordamos que pudiere darse el caso de que diversas situaciones jurídico registrales podrían estar condicionadas a la toma de razón definitiva o no del documento en recurso (ej. medidas cautelares anotadas condicionalmente o cfr. artículo 18 inciso b) ley 17.801).

Por ello, conceder un nuevo plazo de 90 días evita el riesgo eventual de computar erróneamente dicho plazo aún no corrido.

Si el interesado decidiese ocurrir a la instancia judicial, la causa se encuentra ya expedita para ello (artículo 52): “Contra la resolución denegatoria de la Dirección se podrá recurrir ante la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. El recurso deberá interponerse ante el Registro en la forma y plazo prescriptos por la ley 22.231”.

INSTANCIA JUDICIAL DEL RECURSO REGISTRAL

Como dijimos, la denegatoria del Director a la pretensión recursiva del interesado deja expedita la instancia judicial de este recurso, siendo competente la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil.

MODO DE INTERPOSICIÓN

La cuestión relativa al modo de interposición del recurso la limitamos a determinar ante quién se interpone. La ley 22.231, en su artículo 2º, segunda parte, expresa: “Interpuesto el recurso, la Dirección deberá elevarlo al tribunal (...)”; es decir que si bien no

ha dispuesto concretamente que dicho recurso debe ser interpuesto ante la autoridad administrativa, se infiere la misma en razón de la obligación que la ley le impone a la Dirección de elevarlo al tribunal judicial, dentro de un plazo determinado. Cabe preguntarnos si sería o no factible que el interesado dedujere el recurso directamente ante el Tribunal Judicial.

Consideramos que si bien la ley guarda silencio a su respecto, la circunstancia de que la Cámara Civil deberá resolver el recurso de apelación, sin sustanciación de ninguna especie, bien podría el interesado recurrir directamente ante el Tribunal, quedando sólo al Tribunal diferir la concesión del recurso, hasta tanto el Registro de la Propiedad Inmueble remitiera las actuaciones al efecto de determinar la procedencia formal del recurso interpuesto, y en el caso de ser viable, decidir la cuestión de fondo.

Interpuesta la apelación judicial, la autoridad administrativa debe elevar las actuaciones a la Cámara. La obligación legal sólo se limita a la recepción del recurso y su elevación, por lo que la Dirección del Registro carece de facultades para conceder o denegar el recurso.

De tal modo, si el interesado interpusiere el recurso fuera de término, o sin agravio de ninguna especie, la Dirección del Registro no tiene facultades para denegar el recurso interpuesto, sino tan solo tiene que elevarlo con el expediente administrativo a la sede judicial mencionada.

El recurrente deberá interponer su recurso judicial, dentro de los 10 días de notificada la resolución, fundando dicho recurso en el mismo acto (artículo 2º, primera parte): "El recurso deberá interponerse dentro de los 10 días de notificada la resolución y fundarse en el mismo acto".

ATRIBUCIÓN DE COMPETENCIA

El artículo 2º de la ley 22.231 establece que:

"Las resoluciones del Director del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, mediante las cuales se deniegue la inscripción o anotación definitiva de actos presentados para su registro, serán recurribles ante la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal".

El Tribunal Judicial deberá recibir el expediente conteniendo el recurso de apelación, y deberá resolverlo, sin sustanciación. La ley no ha fijado plazo dentro del cual la Sala de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil deberá resolver la cuestión planteada. Por

ende consideramos que el Tribunal debiera ajustar su conducta a alguno de los plazos que la ley del rito establece para dirimir contiendas.

Como vimos, el Tribunal debe resolver la cuestión llevada a recurso sin sustanciación alguna. Esto nos lleva a preguntarnos: ¿Es o no parte en la cuestión el Registro de la Propiedad Inmueble?

Muchos son los casos en que la Cámara, previo a resolver la cuestión planteada, ha dado traslado al Registro el escrito de interposición del recurso de apelación.

Consideramos que este proceder no se ajusta a derecho, toda vez que dicho traslado convierte en forma tácita a la Dirección del Registro en parte del proceso, rol que en modo alguno la ley le asigna.

El Registro es órgano decisor en el recurso registral, y su decisión final es recurrible ante la Cámara, quien debe resolver sin sustanciación, por dos causas: a) porque la cuestión ventilada siempre será una cuestión de derecho, quedando vedado al interesado ofrecer nuevas pruebas en Cámara, por lo que la cuestión siempre será, en esta instancia del proceso, de puro derecho; y b) porque no existe contraparte en el recurso.

EFFECTOS DEL RECURSO

Al igual que lo que ocurre en sede administrativa, la interposición del recurso de apelación ante la Justicia, provoca la suspensión del plazo de inscripción o anotación provisional del documento en cuestión (cfr. artículo 2º, ley 22.231).

Es decir pues, que el nuevo plazo de 90 días que concede el Director del Registro, en la oportunidad de resolver la apelación en sede administrativa, comienza a correr desde que el interesado resulte notificado; y su curso se suspende en el momento que el interesado recurre ante la Justicia. Resuelta la cuestión por el Tribunal Judicial, si esa resolución confirmara la decisión del Director del Registro, a partir de la notificación al registro, el plazo de la inscripción provisional queda suspendido (cfr. artículo 52 Decreto 2080/80, t.o. decreto 466/99:

“Hasta que se resuelva el recurso se considerará extendido el plazo de inscripción o anotación provisional, no computándose en el plazo fijado en el artículo 44 el tiempo que insuma la resolución del recurso, desde su interposición hasta que la Dirección del Registro tome conocimiento del pronunciamiento de la Cámara”.

Es necesario pues, la notificación al Registro para que se reanude el cómputo del plazo de la inscripción provisional dispuesta en el artículo 52 del decreto 2080/80, t.o. decre-

to 466/99. La decisión de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil concluye el proceso del recurso registral, y si su decisión es revocatoria de la resolución apelada, el registro debe proceder a su cumplimiento, notificada que le fuere la resolución y devuelto que fuera el expediente.

Si por el contrario la decisión fuera confirmatoria de la resolución administrativa apelada, el interesado deberá subsanar las observaciones que originariamente se le hubieran formulado, en el término de 90 días contados desde la notificación al interesado (cfr. artículo 44, 2da. parte, decreto 2080/80, t.o. decreto 466/99). Cabe preguntarnos, si es factible que el interesado pudiese solicitar ampliación del plazo de la inscripción provisional originaria; consideramos que la respuesta debe ser negativa por varias razones:

- a)** El plazo de inscripción provisional de que goza el documento no es el que emana del artículo 9 inciso b) de la ley 17.801, sino el del artículo 44 del decreto 2080/80, t.o. decreto 466/99.
- b)** La ley no establece que el nuevo plazo puede ser objeto de ampliación.
- c)** Elegida la vía recursiva, el nuevo plazo del artículo 44 deviene como único e idóneo para que el interesado subsane los defectos que el documento adoleciere.

Es obvio que la cuestión vinculada con el mantenimiento de la inscripción provisional no es otra que la subsistencia de la prioridad registral ganada respecto de ese documento. El recurso, pues, concluye de este modo, y su aplicación en nuestro país, ha sido manifiestamente positiva, dado que el tiempo que insume su sustanciación es breve, no deteniéndose de este modo el tráfico jurídico inmobiliario.