COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA

REVISTA NOTARIAL 1999-2 Nro. 78

RECURSOS REGISTRALES [1]

Daniel E. Ahumada[2]

En realidad, el registro de Córdoba pese a la magnitud que tiene -digamos el tercer registro en el país- en volumen de inmuebles, en cantidad de movimiento de documentos, hasta hace muy pocos años atrás -apenas siete, ocho o diez años- los recursos eran casi inexistentes, se daban en circunstancias muy especiales. Y hasta casi diría que hasta aquellos que tenían que presentar un recurso, lo hacían como hasta ofendidos porque el registro los había llevado y empujado a esa instancia; estamos todos como negándonos a llegar a esa instancia cuando vamos a inscribir un documento en el registro de la propiedad.

Las cosas han cambiado y creo que han cambiado para bien, no únicamente porque el registro ha cambiado algunas posiciones -por más que en muchas de ellas no estemos de acuerdo-, sino porque el derecho ha tenido que irse amoldando a los cambios sociales -ha habido cambios en las legislaciones; ha habido cambios en las interpretaciones-, y ello ha llevado necesariamente a una sana disputa entre los profesionales que estamos afuera y el registro de la propiedad.

Evidentemente que cuando hablamos de recursos registrales tenemos que referimos -aunque más no sea someramente- a la calificación registral; cuando presentamos un documento al registro, el registrador puede adoptar dos posiciones o dos actitudes respecto de ese documento que tiene vocación de registración: una actitud positiva, inscribiéndolo; o una actitud negativa, que yo llamaría "negativa relativa" o "negativa absoluta"; una negativa absoluta es cuando lisa y llanamente rechaza el documento, y una negativa relativa es cuando lo observa, le da una registración provisoria, pero no lo admite de manera definitiva en el registro. Pero para dar esta calificación, el registrados no

[1] Conferencia dictada en el Seminario Teórico Práctico Dr. Dalmacio Vélez Sarsfield. Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba. 11 de noviembre de 1999.

[2] Notario. Profesor adjunto de Derechos reales. U.N.C.

puede moverse dentro de cualquier marco, debe moverse dentro del marco del principio de legalidad, sentado en el artículo ocho y nueve de la Ley Registral, dos artículos que han dado realmente muchos motivos para disputa -no hay opinión unánime sobre la interpretación ni creo que nunca la vaya a haber realmente, porque es una materia sumamente discutible y opinable-, pero lo que sí sabemos es que el registrador debe moverse en base al principio de la legalidad: el calificar en base a lo que las leyes disponen. Y esa calificación que hace el registro constituye un acto administrativo; es un acto administrativo lisa y llanamente porque el registro es un servicio público, ofrece y presta un servicio público que está a su vez atendido por funcionarios públicos. Es importante dejar sentado este concepto del acto administrativo que se constituye cada vez que actúa el registrador, porque complementariamente a la Ley Registral cordobesa, o a las leyes registrales de todo el país, se mueven paralelamente las leyes de procedimiento administrativo que complementan a las leyes registrales en aquello en que pueden complementar; incluso, la Ley Registral de Córdoba, expresamente hace una remisión a la Ley de Procedimientos Administrativos en cuanto a las formalidades que deben reunir los recursos que se presentan en sede registral.

¿Cuáles son los impedimentos que el registrador puede observar al momento de estudiar un documento para publicitario? Quizás fue una clasificación no muy científica, pero como para dividir un poco las aguas, yo diría que tenemos impedimentos u obstáculos objetivos o materiales; y otros, que son aquellos que yo llamaría las observaciones, estrictamente hablando. Cuando hablamos de obstáculos objetivos o materiales, nos estamos refiriendo muchas veces a esas pautas de algún elemento material como la rogatoria, o la pauta en ese documento notarial que sí está incorporado -que es la rogatoria-, de completarlo en algún aspecto en particular. También hablamos de obstáculos materiales cuando hay una diferencia entre el contenido del documento y lo que está registrado, llámese medidas, superficies, linderos. También decimos que hay un obstáculo material cuando el documento contiene una descripción del inmueble que en el registro aún no figura: se ha subdividido la propiedad; todavía el plano no se ha inscripto; figura en el registro con mayor superficie y

lo que se pretende disponer en esta escritura es una parte de esa mayor superficie. También hay un obstáculo para inscribir cuando hay una medida judicial expresa -supongamos una inhibición o una prohibición de innovar- que imposibilita inscribirlo. A todos estos casos, yo les llamo "casos materiales" u "objetivos", porque realmente hay leyes que expresamente disponen que en esos casos el registrador debe tener una actitud o una actividad predeterminada; vale decir, el aspecto subjetivo está minimizado.

Si bien es cierto que estos obstáculos obstan a la inscripción, no siempre deben tomarse de forma absoluta; y me explico: en algunas circunstancias, por más que el obstáculo exista, por más que el obstáculo se ve, el registrador no podría, no debería llevarlo a última instancia. Si damos un ejemplo, una persona que compró un inmueble y lo adquiere como bien propio -porque es una donación que le están haciendo sus padres-, y en esa escritura ha hecho figurar que su esposa se llama María, y el día de mañana, cuando quiere vender -que no hace falta el asentimiento conyugal porque no entra en los supuestos del 1277-, en esa escritura de transferencia, en vez de figurar María, figura María Susana, si bien es cierto que no hay una identidad entre el documento y lo que figura en el registro, habría una exageración de parte del registrador en tratar de requerirle o exigirle una identidad absoluta. Sin perjuicio que estos obstáculos, en principio podríamos decir que no den pie a los recursos registrales, evidentemente que siempre van a dar pie, porque cualquier observación del registrador da lugar a que si el solicitante o el interesado no está de acuerdo con ella, presente recursos.

Pero realmente, lo que es materia de registración es en aquellos casos en los cuales Registrador, o entiende que falta un requisito jurídico del acto o hay diferencias conceptuales para interpretar el acto; es decir, hay una diferencia conceptual entre el entre el rogante, entre el solicitante y el registrador. Esa es la materia que generalmente llamamos "materia recursiva"; en los demás casos, donde existen obstáculos materiales, ya hasta hay una aceptación -por lo menos en Córdoba de no recurrir, de solucionar el problema. Cuando el registrador viene y nos dice: "Hay una diferencia...", lo que hacemos es ubicar el título y se lo damos que lo corrija; podríamos presentar el recurso, pero ¿qué

es lo que nos va a decir la autoridad judicial si llegamos a última instancia? Pues, señor, debe corregir, debe reparar ese error, salvo que se entienda que hay una exagerada calificación por parte del registrador, y que el recurso se resuelva a favor del peticionante.

¿Pero a qué se puede extender la calificación del registrador? Ya no el contenido, sino a qué elementos. Sin lugar a dudas que el instrumento que se va a registrar es objeto de calificación, pero también es objeto de calificación la petición de registración: la rogatoria. En provincias como Córdoba, donde la rogatoria es exigida, la falta de rogatoria obsta a la registración; digo provincias como Córdoba, porque hay algunas provincias del país, o en algunos otros sistemas registrales, donde la rogatoria se tiene por dada con la simple presentación del documento.

Pero pueden haber algunos otros elementos que se agreguen al documento que el registrador puede observar: cuando vamos a someter a propiedad horizontal, para someter a P.H. debemos adjuntar -porque así lo exige la ley 13512 en su decreto reglamentario- un certificado de la autoridad catastral donde se acredite que se ha cumplido con los requisitos catastrales. Sin lugar a dudas que si no se adjunta, la observación del registrador va a estar perfectamente bien formulada.

Distinto sería el caso -para algunos- de observar algunos otros requisitos, como puede ser la presentación del certificado catastral visado; algunos enmarcan al certificado catastral visado como una disposición de las normas administrativas, y al ser una disposición administrativa o tributaría -así lo dice al final de la ley 17801-, el registrador no estaría autorizado para calificar. En realidad, en la práctica, se califica y se acepta la calificación; no solamente se acepta con algunos requisitos administrativos, como el certificado catastral, sino algunos requisitos de Índole lisa y llanamente tributarios: el registro de Córdoba se niega a recibir documentación que no haya tributado los impuestos sobre el acto, y en algunas jurisdicciones del país no solamente ello, sino que no aceptan la inscripción del documento si no se acredita que el inmueble en sí -no el acto, sino el inmueble- tiene todos sus impuestos pagados al día.

Ya hablamos de la extensión; ahora vamos al contenido de la observación.

El artículo nueve de la ley nacional, dice que el registrador va a formular la observación, y no nos dice nada más. La ley de Córdoba, el artículo once de nuestra ley, no habla únicamente de observación formulada, habla de observación motivada, y dice: "...observaciones que motivaron la devolución del documento". ¿Le agrega un elemento a la ley nacional o no le agrega un elemento a la ley nacional? Yo me remito a lo que les dije hace unos escasos minutos, que cuando hablamos de actos registrales, hablamos de actos administrativos, y si hablamos de actos administrativos, tenemos que aplicarles los requisitos del acto administrativo. Pero acá se me facilita mucho la explicación porque es la propia ley la que me dice que la observación debe estar motivada; no es que tenga que tener motivo; no es que tenga que tener causa o razón, sino que tiene que estar motivada, que es dar los fundamentos o los considerandos de la observación; no es suficiente con invocar a la causa. No es suficiente con invocar la causa en principio, porque si con la simple invocación de la causa se sobreentienden los fundamentos, bueno, pues no hará falta decirlos. Con que simplemente se diga: "señor escribano, falta la rogación", no me tiene que fundar o dar los considerandos, pero si -como actualmente sucede en el registro de Córdoba- me dice: "Cancela embargo", y en el certificado registral no me figura ningún embargo certificado por quien ha autorizado el acto, sin lugar a dudas que esa no es una información motivada, no es la información que marca ley registral cordobesa. A mí, hace muy poco tiempo, me sucede que autorizo una escritura y la ingreso al registro; el precedente era inscripto en sistema cronológico -folio, tomo, año-, es decir, no me daba fotocopia el registro, y me la observan al poco tiempo pidiéndome que cancele embargo. Entonces, pido una fotocopia del folio del registro y ahí observo que había un embargo. Efectivamente era un embargo de la Municipalidad por falta de pago de impuestos; es decir que, de última instancia, sigue la cosa y va a tener que responder por la deuda el adquirente que había tomado a su cargo el pago de los impuestos. Pero se me ocurrió ponerle -y se me ocurrió porque la ley así lo dice- al registrador que, por favor, se sirviera motivar la información, y obtuve el resultado

deseado porque el título ya me salió inscripto. Porque no puede decirme simplemente -y no puede basarse en la resolución 17 del año 98- que es motivación suficiente que haya una resolución judicial, porque atenta lisa y llanamente contra todo el sistema registral una observación de esa magnitud.

Ahora bien, si estamos hablando de que la observación debe cumplir ciertos requisitos, también podríamos decir que esta observación puede tener ciertos vicios. ¿Cuáles son los vicios que puede tener la observación registral? Bueno, hay un sinnúmero de vicios que podríamos enumerar, pero yo me voy a detener simplemente en algunos de ellos.

Vamos a ver, primero, la competencia: el funcionario que esté calificando el documento debe tener competencia. ¿Quién debe tener competencia? Hasta hace muy poco tiempo atrás, el registro de la propiedad estaba en la órbita del Ministerio de Economía y ahora pasó a la órbita del Ministerio de Justicia; cuando estaba en la órbita del Ministerio de Economía, dependía del Subsecretario de Hacienda. ¿Podría haber actuado el Subsecretario de Hacienda con las facultades del Director del Registro de la Propiedad para inscribir o rechazar un documento? No. ¿Por qué? Porque para ser Director del Registro se necesita ser abogado o escribano, y el Subsecretario de Hacienda, si no es abogado o escribano, si es contador, no sería competente para ejercer esa función. Hay un claro ejemplo actualmente en el registro de incompetencia: la resolución 12 del año 98. Por esa resolución, el director del registro ha delegado en los jefes de departamento, jefes de división, jefes de sección y hasta personal con firma autorizada, las facultades para rechazar la inscripción de documentos -aquellos documentos que se entienden que son nulos- cuando por ley registral cordobesa, la competencia exclusivamente le corresponde al director del registro de la propiedad. Es decir que, ese rechazo que hace un subalterno del registro, estaría mal efectuado por carecer de competencia por ser una facultad indelegable por vía de una resolución general.

Otros de los vicios que puede tener la observación registral, es la escritura. Cuando observa el registro, ¿cómo la observa? ¿Verbalmente o por escrito? La ley nacional no dice nada; la ley registral tampoco dice nada. Nos tenemos

que basar en la ley de procedimientos administrativos, la cual dice que para que se produzcan los documentos administrativos -de acuerdo al artículo 94 de la ley local- debe ser de forma escrita, salvo que -casos excepcionales- autoricen al funcionario a impartir la orden para resolver la situación en forma verbal como es el caso de la policía: el funcionario policial que tiene que resolver una orden, no le va a dar la orden por escrito a su subalterno, sino que se la va a impartir verbalmente. Acá, en materia registral, evidentemente que prima la materia estricta, pero sobre la materia estricta, no es únicamente para fom1Ular la observación, sino incluso para notificar también la observación. Y en materia de notificación tenemos un problema -para mí- de cierta magnitud aquí en nuestra provincia, porque la ley nacional, en realidad cuando habla de notificación de la observación, da por sobreentendido -o está contenido en su significado- que la notificación debe ser fehaciente; no la podemos dar por supuesta. El artículo dieciséis de la ley registral provincial habla que la notificación debe ser formal, debe estar formalmente notificado el solicitante de la inscripción de la observación que se ha formulado. Pero pese a lo que dice la ley nacional y la ley provincial, en Córdoba no se aplica el principio de la notificación formal. La Resolución general N° 12 del año 76, entiende que el documento observado, que el instrumento observado, está notificado a partir del primer día de la semana siguiente que ha sido puesto en casillero. Soluciones como ésta se aplicaban en Santa Fe, y fallos de cámara de Santa Fe declararon la nulidad de esas notificaciones que no eran formales; la notificación es formal con conocimiento directo del solicitante de la notificación efectuada. Pero hay una cuestión curiosa en esta resolución 12 del año 76, porque dice que la observación se entiende formulada a partir del primer día de la semana siguiente. ¿Y cuál es el primer día de cada semana? El día domingo. Y parecería, entonces, que a partir de cada día domingo tenemos notificada cada observación. En realidad, está mal redactada la resolución y merecería una modificación; tendría que decir: “...a partir del primer día hábil o el primer día hábil administrativo de la semana siguiente". De todas formas es un tema que es una materia pendiente para Córdoba, pero no para todo el país, porque ya veremos dentro de un rato la interpretación de los plazos para interponer recursos, que no son iguales en

todo el país. Aquí en Córdoba, se toman a partir de la fecha de notificación y empiezan a correr los plazos para recurrir; en otras jurisdicciones como en Capital Federal, no se toma la fecha de la observación, sino la fecha del ingreso del documento al registro: a partir de que ingresó el documento al registro hay un plazo para que uno pueda recurrir, que ya lo veremos.

Otros de los vicios de la observación registral es la falta de motivación, que es la falta de expresión en forma concreta de las razones que inducen a emitir el acto.

Y por último, la arbitrariedad, que es el falta de razonabilidad.

Todas estas faltas como vicios de la observación, producen la nulidad de la misma.

¿Cuáles son las consecuencias de la observación registral? En Córdoba, a partir de que la observación se tiene por formulada, se tiene por dada, comienzan a correr los plazos para presentar el recurso. Recién les decía que en Capital Federal no es así, porque ellos hacen una interpretación muy estricta del inciso b) del artículo nueve de la Ley Registral Nacional, por lo cual entienden que el plazo de inscripción provisoria de los 180 días no tiene prórrogas dentro del registro y que, el registrador, si bien es cierto que tiene 30 días para expedirse, se sobreentiende que el solicitante conoce la observación que se le ha formulado desde que ha ingresado al registro y el registrador tiene que calificar ese documento. Entonces, como consecuencia de la observación, por lo menos aquí en Córdoba, a partir que se observa el documento comienza a correr el plazo para presentar recurso, y a su vez se practica la inscripción provisoria, que puede tener -como dice la ley de Córdoba- prórrogas automáticas cuando el registrador se ha demorado más allá de los 30 días para calificar el documento.

¿Qué puede hacer el interesado ante la observación del registrador, entrando un poco más en el tema? Le quedan dos caminos: o acata la observación del registrador y corrige la observación, corrige el documento, corrige" la falla, corrige el error o no está de acuerdo y recurre. ¿Pero quién es el interesado? ¿Quién tiene la legitimación para recurrir? Si nos vamos a la ley registral

nacional, ésta nos habla de quién está facultado por ley para peticionar la inscripción. En el artículo sexto, nos habla que está legitimado para peticionar una inscripción, el autorizante del documento; primero, el autorizante del documento o su reemplazante legal; y segundo, quien tuviera interés legítimo en asegurar el derecho que se haga registrar. No nos habla ni de comprador; no nos habla ni de vendedor, pese a que este segundo apartado -digamos del artículo sexto de la ley nacional nos habla de aquellos que tengan interés legítimo, y seguramente que tienen interés legítimo el comprador, el vendedor, los terceros acreedores, etcétera, pero primero lo pone al autorizante del acto, el autorizante del documento. La ley registral cordobesa nos habla de que toda inscripción debe formularse con petición exclusiva de notario, autoridad Judicial o autoridad administrativa. Acá nos habla de la petición de la inscripción, que es una cuestión distinta. La ley nacional está legitimando al autorizante del documento; si el autorizante del documento está legitimado para solicitar la inscripción, quiere decir que es interesado en la inscripción del mismo. ¿Quiere decir que el autorizante del documento no solamente puede gestionar la inscripción, sino que también puede recurrir? Yo creo que sí, que puede recurrir. La ley registral provincial, en el artículo dieciséis, dice que el interesado puede recurrir, y habíamos quedado en que el interesado es el escribano, es el autorizante del documento. Sin perjuicio de ello, es el escribano en este caso el particular, o su reemplazante legal -como dice la ley-, pero no es cualquier escribano; es el escribano o su reemplazante, que es el adscripto; o es el escribano y su suplente, el suplente del titular o el suplente del adscripto. Pero si fuere otro escribano, ya ese otro escribano no tendría facultades para recurrir porque no es el interesado directo, no es el autorizante del documento.

Para recurrir, ¿el escribano necesita patrocinio letrado o no necesita patrocinio letrado? En realidad la ley registral nacional o la ley registral provincial no dicen absolutamente nada. Cuando hablamos de los registros internos dentro del registro, no tendríamos ningún problema en que el escribano recurra, pero como salimos a la vía jurisdiccional, ¿haría falta que el escribano recurra al patrocinio letrado? En realidad el Código de procedimientos en el artículo 80, y en el primer inciso del artículo 81, habla de que no es necesaria la dirección

técnica de abogado matriculado, cuando sea para interponer recursos que no deban ser fundados en el mismo acto. Y fíjense que los recursos jurisdiccionales, el recurso ante la cámara, es sin sustanciación alguna. Entonces, en principio no haría falta el patrocinio letrado a los fines que pueda recurrir por la vía jurisdiccional.

Llegamos a los recursos en sí mismos, porque vamos a objetar esta calificación que el registrador no hizo. Y únicamente podemos objetar la calificación del registrador, no cualquier otro defecto que hubiere en el documento, por más que con posterioridad lo advirtiéramos; vamos a limitar la materia recursiva a lo que el registrador nos ha objetado en particular. ¿Qué tipo de recursos tenemos? Tenemos recursos internos o administrativos y tenemos recursos jurisdiccionales o contencioso registral. Hubo en alguna época -y hasta no hace pocoaquÍ en Córdoba en fallos de cámara, la discusión de si correspondía la jurisdicción contencioso administrativa (le estos recursos en sede registral, que en vez de corresponder a la vía judicial, correspondiera a la vía de la justicia ordinaria, correspondiera a la vía contencioso administrativa. y yo le veo razón de que como la ley registral es de 1974, y la ley de procedimientos administrativos es ulterior, es del año 1981, y en el artículo primero habla de que toda la actividad estatal va a estar regulada por la ley de procedimientos administrativos, se entendía que podía llegar a estar modificada también la ley registral a través de esta disposición. Pero bien visto en el registro de la propiedad, lo que tratamos y discutimos es materia de derecho privado, es materia de derecho de fondo, y el mismo Código de procedimientos administrativos de la provincia, en el artículo dos, dice que las cuestiones que deban resolverse aplicando exclusivamente normas de derecho privado, no corresponden a la vía contencioso administrativa, sino que corresponde que se diluciden en la vía ordinaria.

Este recurso que vamos a presentar -primero en los recursos internos en sede registral- debe reunir una serie de requisitos: el artículo veintiocho de la ley de procedimientos administrativos -correlacionado con el 94 que les citaba, de la forma escrita-, nos dice que este escrito que presentemos conteniendo el recurso, debe contener los nombres y apellidos del solicitante; debe contener el domicilio real y el domicilio constituido; que podrá faltar el domicilio real; debe

haber una relación de hechos y de derecho; debe haber una petición en términos claros y precisos; debe ofrecerse toda la prueba y debe firmarse. No dice la ley de procedimientos administrativos ni lo dice la ley registral, que se debe acompañar el instrumento que se está calificando o que se ha observado para su inscripción, pero no cabe ninguna duda que ese documento que se ha presentado para su inscripción y que ha sido observado, debe adjuntarse a los fines que se dilucide este recurso.

Pero no es la única la forma escrita y por vía de la presentación común u ordinaria, la forma de presentar recursos, porque como la ley registral cordobesa hace una mención expresa a la ley de procedimientos administrativos, y la ley de procedimientos administrativos nos permite el medio telegráfico, por vía del artículo veintinueve de la ley de procedimientos administrativos podemos llegar a presentar un recurso en sede registral por vía telegráfica, y ulteriormente, acompañar o adjuntar todos los elementos que hagan falta a los fines de la discusión o de la resolución de dicho recurso.

Una vez que hemos presentado el recurso en el registro, ¿qué efectos se han ocasionado? La ley no dice de que cuando se presenta el recurso se mantiene la inscripción provisoria, o por lo menos no lo dice en forma expresa, nos referimos a los recursos internos; cuando presentamos el recurso de rectificación, o posteriormente el de apelación, la ley no nos dice que la inscripción provisoria se mantiene mientras se resuelve el recurso. ¿Y por qué no lo dice? Porque teóricamente, el legislador cordobés y el legislador de otras provincias también, han entendido que como el registrador tiene 30 días para observar el documento, que muchas veces se excede de ese plazo, observándolo dentro de ese plazo, los plazos que tenemos después para interponer los recursos, sumándolos a todos, nunca llegaríamos a los 180 días, entonces no hace falta suspender o prorrogar los plazos de la inscripción provisional mientras los recursos se sustancien.

Pero en Córdoba tenemos una particularidad, tenemos un artículo, que es el artículo once de la ley cordobesa, que le permite al registrador hacer observaciones escalonadas: la observación que no hizo la primera vez que tuvo el

documento en sus manos, la puede hacer con ulterioridad. Y si la hiciera con ulterioridad, y si la hiciera durante los últimos quince días que le quedan al documento de vigencia en la inscripción provisoria, cuando saque el documento observado le tiene que dar una prórroga automática de quince días más a partir de la fecha del vencimiento, para que el solicitante rectifique, corrija o subsane la observación que se le ha formulado. Esta particularidad de la ley cordobesa me lleva a pensar, por otra parte interpretando el artículo quince de la ley registral de Córdoba, de que mientras estén los recursos interpuestos, no puede vencerse la anotación provisional. Este problema lo tenemos en Córdoba, no lo tienen los porteños.

En Buenos Aires, ingresó el documento el día uno, y del día uno al noventa, el solicitante, la parte interesada, tiene que ir y ver si el documento fue observado o no, porque a esos noventa días los tiene el solicitante, la parte interesada, y si fue observado, presentar el recurso correspondiente. Entonces, nunca llega al problema de los 180 días.

En cambio, en Córdoba, sí podemos llegar al problema de los 180 días, porque nos observaron el documento, lo corregimos, lo reingresamos y allá, al día 179, o al día que fuere, pero que le falten menos de quince días para vencerse la provisoría, una nueva observación. Si yo tengo apenas quince o veinte días, porque podrían llegar a ser un poco más de quince, sumándole los días que me faltan para llegar a los 180, y únicamente puedo llegar a subsanar el problema en esos días, no me permitiría presentar el recurso, y que a quien yo se lo he presentado me lo resuelva. Sería una incongruencia legal, realmente muy grande.

Entonces, necesariamente, mientras los recursos internos se están tramitando, la inscripción provisoria queda automáticamente prorrogada; en verdad, queda prorrogada respecto del primer recurso de rectificación, porque en el de apelación, la misma ley registral dice que en caso que se denegare el recurso de apelación, se le deberá dar 60 días al solicitante para que subsane el documento. Y no sería problema con el recurso jurisdiccional, porque ya la ley, también expresamente, dice que mientras se resuelva el recurso jurisdiccional, los

plazos de la inscripción provisoria son prorrogados o son mantenidos. Entonces, los efectos de la presentación del recurso es mantener vigente la inscripción provisoria.

Pero por otro lado, la presentación o la posibilidad de presentar el recurso, nos permite manejamos con plazos distintos que los que contiene la ley registral, porque la forma de contar los plazos en la ley registral es por días corridos; en cambio cuando vamos a presentar un recurso, vamos a empezar a contar los plazos como días hábiles a los fines de la presentación del recurso. La misma ley registral hace una remisión a la ley de procedimientos administrativos a los fines de que se regule toda la materia recursiva -en cuanto a los requisitos- por la ley de procedimientos administrativos. En realidad no es tan así, porque la ley de procedimientos administrativos, si bien es cierto que nos habla de días hábiles, nos dice que los recursos administrativos pueden presentarse hasta la primera hora del día siguiente al vencimiento del plazo; y la ley registral inmobiliaria de Córdoba, no nos dice que es hasta la primera hora del día hábil siguiente al vencimiento del plazo, sino hasta la primera media hora del día hábil siguiente al vencimiento del plazo. Es decir que si bien es cierto que hay una remisión, hay una modificación que le introduce la ley registral en este aspecto en particular.

Entonces, los recursos que se presentan pueden ser: primero, el de rectificación; y ulteriormente, el de apelación. El de rectificación, la ley dice que a partir del momento en que se da por notificada la observación, tenemos 30 días -que no son corridos, sino que son hábiles administrativos para presentar el recurso ante el registrador interviniente. ¿Realmente es ante el registrador interviniente? Bueno, acá la ley cordobesa reitera lo que dice la ley nacional, pero en realidad no es ante el registrador interviniente o no suele ser ante el registrador interviniente; suele ser ante el jefe del sector donde actuó el registrador interviniente, que es él el que termina resolviendo el recurso. Al momento de la presentación del recurso debemos adjuntar todos los elementos de prueba que hagan a nuestro derecho, y el registrador interviniente, entre comillas, tendrá el plazo de quince días para responder a este recurso. Es lógico que el registrador tenga un plazo menor que el interesado, porque el registrador teóri-

camente ya conoce el documento, ya sabe en qué consiste el documento y ya sabe por qué fue observado el documento, entonces tiene un plazo menor que el del solicitante, que recién conoce el problema que le es notificado cuando va a retirar el documento en el registro de la propiedad. Pero si dentro de los quince días el registrador no se expidió, o se expide negativamente, a partir de ese momento, a partir del día dieciséis, comienza a correr un nuevo plazo -que es de quince días- para interponer el recurso de apelación, que ya es ante el director del registro de la propiedad. Pese a que la ley no lo dice, entendemos que es perfectamente factible que se presente el recurso de rectificación y de apelación en forma subsidiaria; es decir que, si automáticamente el recurso de rectificación fuere denegado, el recurso de apelación se tuviere por presentado para que se lean los antecedentes al director del registro y resuelva la cuestión.

Una vez presentado el recurso de apelación ante el director del registro dentro de los quince días, el director del registro tiene 30 días hábiles para resolver la cuestión. ¿Se podrán agregar nuevos elementos de prueba? ¿Se podrá reforzar la prueba que se ha presentado? Acá la ley no dice absolutamente nada sobre el particular. Daría la impresión de que con la prueba que se sustanció el recurso de rectificación, debe resolverse el recurso de apelación. Yo creo que si hay elementos nuevos que sean importantes para decidir la cuestión, no habría ningún obstáculo para presentarlos y para que el director del registro resuelva sobre la cuestión; y si no lo resolviere positivamente, deberá darle una inscripción provisoria de 60 días para que el solicitante subsane esta observación que se le ha formulado. Claro que el solicitante va a tener los 60 días para rectificar o subsanar la observación, o va a poder optar directamente por interponer el recurso jurisdiccional; allí tiene un plazo de diez días, donde interponiéndoselo al director del registro, el director del registro tiene la obligación de elevar este recurso al tribunal superior para que lo baje a la cámara correspondiente. Acá, el director del registro no es parte en esta nueva etapa recursiva, el director del registro debe limitarse -le guste o no le guste, en tanto y en cuanto haya sido presentado en tiempo el recurso jurisdiccional- a elevarlo al Superior Tribunal para que la cámara en turno lo resuelva. Este recurso jurisdiccional es sin sustanciación, es decir sin sustanciación probatoria;

debe ser autosuficiente. En base al fundamento que se le ha dado precedentemente, es sobre lo cual las cámaras van a tener que resolver, porque las cámaras lo que van a tener que resolver en última instancia, es si la resolución del registrador -confirmada por el director del registro- es acertada o no es acertada en derecho.

Una vez que se ha agotado esta vía, la vía jurisdiccional, supongamos que hubiéramos tenido una resolución denegando, por vía de la cámara, el recurso que se nos ha concedido, ¿quiere decir que ya se nos han acabado las etapas recursivas? ¿No tendremos ninguna otra forma más de seguir adelante este cambio de opiniones en base a la observación que el registro nos ha formulado? Para algunos se nos ha acabado la etapa recursiva, pero para otros -yo me animaría a decir que para la mayoría- no, porque lo que hemos estado sustanciando hasta ese momento, es un recurso administrativo con características especiales por la materia y porque estamos en sede del registro de la propiedad. Pero en realidad no hemos discutido a fondo la cuestión y, en base a las garantías del debido proceso que tenemos en el artículo dieciocho de la Constitución Nacional, tendría derecho el solicitante de presentar el recurso ante la justicia ordinaria, fundamentalmente si se ha hecho reserva de entablar el recurso extraordinario por inconstitucionalidad o porque la sentencia fue arbitraria, es decir que no fue suficientemente fundada, o se resolvió sobre asuntos no controvertidos, que en ese caso es competencia de los tribunales superiores o de las cortes de cada provincia. Es decir que la resolución que adopte, tanto en la instancia del recurso de rectificación, de apelación como en el jurisdiccional, no son resoluciones definitivas, no hacen cosa juzgada, sino que pueden ser el día de mañana discutidas en un proceso ordinario.

La ley de Córdoba tiene dos particularidades -a mi criterio- muy importantes respecto de otras reglamentaciones en el país en materia recursiva: una, que ha sido muy ponderada en cuanto congreso o jornada registral o reuniones de directores de registros de la propiedad se han dado, pero que lamentablemente en el proyecto de modificación del Código Civil del año 1998 no ha sido receptada, que es cuando se produce rechazo del documento, situación de la que hablábamos hace un rato, acá, por ley provincial, el registrador debe ins-

cribid o provisoriamente --en tanto y en cuanto se pueda inscribir, por supuesto- para darle tiempo al interesado a presentar el recurso jurisdiccional. Es decir que acá, una vez que ha sido rechazado el instrumento, tachado de vicio de nulidad absoluta y manifiesta, tendrá una inscripción provisoria por diez días a los fines de que el propio interesado presente el recurso, se eleve al Tribunal Superior y se baje a la cámara correspondiente para que lo resuelva. Esta solución no la tiene -tengo entendido- ninguna otra ley registral del país, y da la oportunidad a subsanar el error que el registrador puede llegar a cometer en ciertas circunstancias y que, en otras provincias al no darle esta posibilidad, puede ocasionarle la pérdida de prioridad y causar perjuicios irreparables.

La otra particularidad que tiene la ley cordobesa -y que sí fue aceptada por el Proyecto de modificación del Código Civil de 1998- es el tema de la insistencia judicial. Evidentemente que los recursos registrales no deben aplicarse en caso de documentos judiciales, pero ¿cómo se resuelve el tema cuando la autoridad judicial insiste con la inscripción del documento? Acá, la ley cordobesa, resolvió que cuando el juez insiste con la inscripción del documento, si el registrador mantuviera su postura, deberá elevado al tribunal superior para que lo baje a la cámara en turno y resuelva la cuestión. Hay algunos autores que no comparten este concepto, porque entienden que lo que ha resuelto el juez debe ser acatado, debe ser respetado por el registrador. Yo creo que esa no es la cuestión; son ámbitos de actuación distintos: el registrador tiene sus facultades, tiene sus atribuciones dadas por ley; la calificación del registrador no es solamente una atribución, sino que es un deber que debe ejercitar, debe llevar adelante en pos de un tráfico jurídico seguro. Entonces, si el juez le impone al registrador un determinado tipo de registración que el registrador entiende que no es conforme a derecho en base al principio de la legalidad, el registrador no estaría faltando a la autoridad judicial en caso que denegare la inscripción, salvo que el juez hubiera dictado una sentencia que hace cosa juzgada, que ya es una cuestión distinta. No siempre los jueces imponen el derecho, sino que muchas veces declaran al derecho; cuando está declarando el derecho, principalmente en los casos de jurisdicción voluntaria, mal podría obligado al registrador a violar un precepto expreso de alguna norma legal. Como consecuencia de

ello, es una solución muy atinada la de la ley cordobesa, de regular esta insistencia judicial, que es -como les decía recién- aceptada en el Proyecto de modificación del Código Civil de 1988, pero que es al revés. Fíjense lo que es el concepto, incluso del autor del proyecto del código, que en este caso es Jorge Alterini, seguramente, ya el que insiste no es el juez, sino que el que insiste es el registrador; ha dado vuelta la solución de Córdoba. Es decir, el registrador insiste en la observación, como diciendo: "Si el juez me dice que inscriba, yo tengo que inscribir"; como diciéndole al registrador: "Usted, registrador, no está facultado para calificar en documentos judiciales". El registrador no únicamente califica el documento, sino que califica las circunstancias que están dentro del registro de la propiedad; se han dado circunstancias en que se ha pretendido -y en algunos casos lamentablemente se ha logrado- ejecutar o rematar bienes que están a nombre del cónyuge del titular registral; o sea que el registrador, por más que venga la orden judicial de traba de embargo, no podría aceptar, y si el juez insiste debería resolverse por vía de la cámara, donde ya sí para el registro la materia es inapelable y debe hacer caso, debe hacer lugar a esta orden que viene por vía de la cámara correspondiente.