

Prospectiva. En torno a la generación de jurisprudencia registral inmobiliaria en la Provincia de Buenos Aires

Maximiliano Sancisi

A) INTRODUCCIÓN

Tal como expresa su título, el presente trabajo tiene por objeto el estudio de un aspecto del litigio registral, comprensivo del denominado “contencioso-registral” y de la contienda judicial que eventualmente puede plantearse en sede judicial como consecuencia del mismo¹. Nos referimos a la necesidad de la generación de una verdadera “jurisprudencia registral inmobiliaria” a caballo de un más fácil acceso para el administrado a la discusión judicial de las resoluciones arribadas en el contencioso-registral, y la correlativa suficiencia (especialización) y cercanía de los órganos encargados de administrar justicia, ambos requisitos imposibles de ser cumplidos con la competencia exclusiva y excluyente atribuida hasta hace poco tiempo a la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires para entender en estos asuntos.

Recordamos nuestros tiempos de estudiantes del doctorado en derecho no-

SUMARIO

- A. *Introducción.*
- B. *Desarrollo. B.I. Publicidad registral inmobiliaria. B.II. El litigio en sede registral en la Provincia de Buenos Aires (o “contencioso-registral”). B.III. La verdadera naturaleza del acto registral. B.IV. La reforma del art. 44 del decreto ley 11.643/63.*
- C. *Conclusión. Bibliografía.*

tarial y registral de la Universidad Notarial en el que varios de nuestros profesores de las materias afines con el derecho registral se “quejaban” de que, en muchísimos casos, el usuario del servicio registral, principalmente referido al escribano autorizante de un documento que merece emplazamiento en un Registro Público, ante una observación a dicho documento, aún las más inverosímiles, optaba por no discutirla y “subsanan” su “error”, para no generar un “sufrimiento” en su/s requirente/s y en su propia psiquis ante el solo pensamiento de un litigio que le demoraría más que mucho, suspendida así su escritura de modo indefinido en el “limbo” de los instrumentos públicos con inscripción provisional. Imaginamos que se le aparecería al interesado, ante esa hipótesis de conflicto, aún mínima, la imagen de la elefantiásica y lejana Corte, lo que ahuyentaría de inmediato toda “rebeldía” teórica o práctica en torno a la discusión de la viabilidad inscriptoria del documento.

Desde la sanción misma de las leyes 12.008 y 12.074 con su reforma por su similar 12.310 en la Provincia de Buenos Aires, que modificaron profundamente la materia procesal administrativa (adecuándola o intentando adecuarla a la manda constitucional del art. 15 de nuestra Constitución provincial reformada en 1994) y principalmente la reforma del art. 44 del decreto ley 11.643/63, sostuvimos que esto conllevaría, creemos que sin proponérselo el legislador, a un verdadero desarrollo de una “jurisprudencia registral”, que impactaría favorable y directamente en la disputa en la que frecuentemente se ve inmerso el usuario del servicio registral con el Registro, eliminando o reduciendo al mínimo situaciones como la planteada en el párrafo anterior.

Creemos que la doctrina se ha ocupado insuficientemente, o al menos fraccionadamente, de este tema. El carecer este tópico de un tratamiento unitario, precisamente, constituye o constituía, en nuestra opinión, un aspecto que “aleja” o “alejaba” a los usuarios del servicio registral de las diversas aristas capaces de contener los conflictos que pueden suscitarse en sede registral en torno a la suerte de un docu-

¹ Mayoritariamente la expresión “contencioso-registral” se aplica para designar al litigio provocado por el rechazo de un documento presentado a inscribir en el Registro de la Propiedad, ante la insistencia del interesado, únicamente en sede registral. Para algunos se aplica a toda la vía recursiva o de revisión, ya sea planteada en sede administrativa o en sede judicial. Para otros consiste sólo en el procedimiento desarrollado en sede judicial como consecuencia del mantenimiento del temperamento de la dirección del Registro en cuanto a la procedencia del rechazo del documento.

mento presentado a inscribir. Esto, obviamente, conspira contra la sana “discusión” que se entablará eventualmente con el organismo registral, y acicala la “rendición” del perjudicado por un rechazo, con tal de no enfrentarse al mismo.

Por esto, y con el confeso propósito de que el presente sirva como instrumento que acerque el procedimiento contencioso-registral y la hipotética posterior revisión judicial de las decisiones administrativas operadas en dicho iter (en el marco del apartamiento de la competencia material de la Suprema Corte Provincial para conocer de dichos asuntos), a los operadores del derecho que a diario lidian con los Registros, y principalmente que se constituya en un llamado de atención sobre la reforma en el procedimiento que lleva al ámbito judicial el conflicto registral, lo que ha pasado inadvertido a muchos, es que exponemos nuestro trabajo con el siguiente orden: a) analizamos y precisamos el concepto de publicidad registral y nos detenemos en su heterogeneidad normativa; b) estudiamos el origen del litigio registral a través de un minucioso análisis de la función calificadoradora de los Registros y su relación con el principio de legalidad; c) también se torna imprescindible la exposición de los límites y extensión de la función calificadoradora, intentando agrupar la gran cantidad de posturas que se han expuesto doctrinaria y jurisprudencialmente sobre el tema; d) abordamos un interesante tópico casi inexistente en nuestra doctrina nacional, cual es el de la calificación notarial (previa) como límite a la calificación registral; e) insistimos también con el tema de la calificación registral de documentos judiciales, en el convencimiento de que nunca estará de más recordar los principios a que debe sujetarse dicha particular actividad que supuestamente enfrenta a dos poderes del Estado en “desigualdad” de condiciones; f) nos adentramos luego propiamente en el litigio en sede registral en la Provincia de Buenos Aires (o “contencioso-registral”), analizando minuciosamente la normativa vigente al respecto, intentando llenar algunas “lagunas” normativas; g) previo analizar el profundo cambio producido por la reforma provincial al procedimiento contencioso-administrativo, intentamos develar la verdadera naturaleza del acto registral; h) nos ocupamos de la necesidad del contralor de la actividad administrativa -y en particular de la registral en sede judicial-; i) nos concentramos posteriormente en el aspecto central de este trabajo, cual es la repercusión normativa desde el derecho de fondo y forma de la reforma al art. 44 del decreto ley 11.643/63, lo que incluye el cambio en la determinación de la materia administrativa en la reforma y su adecuación teórica al nuevo

modelo de revisión judicial de las decisiones del Registro Inmobiliario (tarea nada fácil, según veremos, ello pese a sus resultados prácticos), y luego ya en terreno llano analizaremos los principios aplicables y trámite a imprimir a la “apelación” ante las Cámaras Civiles y Comerciales del Departamento Judicial La Plata, y por último la posibilidad aun de recurrir extraordinariamente ante la Suprema Corte Provincial, cuestión que, aparentemente clara, ha sido rechazada por algunos autores.

B) DESARROLLO

B.I. Publicidad registral inmobiliaria.

B.I.1) *Su heterogeneidad normativa.*

La publicidad jurídica, como especie de la publicidad en general², tiene sin duda en la publicidad en materia de derechos reales inmobiliarios su más importante y desarrollado exponente³. El actual mecanismo publicitario perfeccionado de los derechos reales sobre inmuebles es el corolario de una larga evolución, ya que, como sabemos, la pretendida “absolutez” de los derechos reales, desde antiguo le ha hecho necesario de la compañía de una dosis o “plus” publicitario, producto de la necesidad de oponer a “todos” esta particular clase de derechos.

La moderna aparición de los Registros como el modo de realizar esta actividad publicitaria ha dado lugar a que el examen o estudio de esta actividad se realice desde la perspectiva de una nueva rama del derecho, que ha sabido ganarse su autonomía bajo el nombre de “derecho registral”, que pretende la difícil tarea de formular principios generales aplicables a la publicidad en la circulación de toda clase de bienes. Pero

² HERNÁNDEZ GIL conceptualiza a la publicidad, en un sentido amplio, como toda actividad encaminada a difundir y hacer notorio un acontecimiento, y en un sentido menos amplio, como toda exteriorización o divulgación de una situación jurídica para producir cognoscibilidad (no conocimiento, pues esta es una actividad intelectual particular y difícilmente pueda arbitrarse un medio para realizarlo). Es una actividad *estatal*, dado que sus fines son la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico.

³ La publicidad en materia de derechos reales versa sobre las vicisitudes de los derechos de naturaleza real. La respuesta a la pregunta acerca de a qué bienes debe abarcar, debe estar impregnada de lógica, sentido común y eminente utilidad práctica. Así, no podría publicitarse la situación o “vida” jurídica de bienes de escaso valor económico, de existencia efímera, o inidóneos para ser individualizados apropiadamente.

sin caer en el riesgo de generalizar, debemos decir que es en el ámbito del derecho registral inmobiliario en donde en nuestra opinión, existen las suficientes bases para no caer en errores de generalización que lleven a cometer errores insalvables⁴.

Dentro del contenido del derecho registral, se han identificado aspectos formales y materiales. Los primeros hacen o se refieren a la tarea de los órganos de control y al procedimiento para el ejercicio de su función. Los segundos hacen a los efectos de la toma de razón de los documentos que ingresan en los Registros. Señalamos también que como conjunto heterogéneo de normas que abarca, podemos decir: *del derecho registral en su aspecto material que quizá sea derecho privado en su totalidad*⁵; y *del derecho registral en su faz formal que visiblemente posee aportes fundantes del derecho administrativo y procesal, a caballo principalmente del derecho público*.

B.1.2) Origen del litigio registral. La función calificadora del Registro de la Propiedad Inmueble y su relación con el principio de legalidad. El principio de rogación

La delicada tarea que cumplen los registros inmobiliarios tiene como correlato una necesaria dosis de prudencia a la hora de ejercer una de sus más delicadas tareas. Nos referimos a la potestad calificadora. Si vamos a hablar luego de litigios registrales, como anunciamos, evidentemente tenemos que referirnos -aunque más no sea someramente- a la calificación registral.

Bien afirma GARCÍA CONI que “la prestación del servicio registral no es mecánica ni automática. Además de vocación, los documentos deben tener viabilidad inscriptiva para obtener el acogimiento registral, que no se limita a la recopilación de datos para hacerlos conocibles, sino que

⁴ Refiriéndose al objeto del derecho registral en general, LÓPEZ DE ZAVALÍA, ha dicho que hay que ser cauto en las generalizaciones. Esto se aprecia nítidamente en los proyectos de reformas al Código Civil y en las exposiciones de los diversos autores. Es correcto, entonces, decir que el derecho registral abarca todas las normaciones de esos Registros. Pero cuanto mayor sea el número de registros que se tenga en mente, menor será la cantidad de reglas generales que puedan detectarse.

⁵ Este aspecto será de gran importancia en función del desarrollo y opiniones volcadas en este trabajo, según se podrá apreciar.

además debe legitimarlos, produciéndose, en caso de colisión, 'la supervivencia del más apto' conforme a un proceso selectivo"⁶.

El registrador no actúa de oficio. Su actividad debe ser impulsada por la petición del legitimado⁷ respectivo, que rogará la inscripción del documento. Una vez puesta en marcha la tarea registral, se activa un mecanismo dirigido al análisis del documento cuya inscripción o anotación⁸ se pretende, constituyendo la vertiente más significativa de este principio la que veda la negativa a prestar el servicio registral. Entiéndase bien, esto ya sea que el proceso inscriptorio culmine con éxito con el definitivo emplazamiento del documento en sede registral, o sea con su observación o rechazo. Al modo de la prohibición del *non liquet*⁹ en el ámbito judicial, existe para el registrador también la obligación de "pronunciarse" acerca de la viabilidad inscriptoria del documento, obligación inexcusable¹⁰ y cuyo incumplimiento generará responsabilidad para el Estado en los términos del artículo 1112 del Código Civil¹¹. De aquí que digamos que la calificación es una *función*, y no una *facultad*, porque como bien se ha dicho "ella lleva implícita en su contenido la noción de deber, y además, es una manifestación particularizada de la función

⁶ GARCÍA CONI, Raúl R. *El contencioso registral. Recursos y subsanaciones*. Ed. Depalma, Bs. As.; 1978. Pág. 106.

⁷ El art. 6° de la ley 17.801 señala quiénes son las personas legitimadas para realizar la rogación.

⁸ GARCÍA CONI, Raúl H. *Procedimiento inscriptorio*. La Plata, 1981. *Inscripción* es toda toma de razón (o asiento principal) de carácter definitivo, provisional o condicional que se practica en la matrícula, como consecuencia de la presentación de un documento público dispositivo (transmisorio o constitutivo) declarativo, aclarativo o extintivo de un derecho real, con la finalidad y efectos que resulten de la ley. *Anotación* es todo asiento temporal que se practique con relación a una inscripción como consecuencia de la presentación de un documento, conformado de acuerdo con la ley, del que resulte que la integridad de la inscripción queda afectada por alguna causal que se expresa o resulta de dicho documento.

⁹ Art. 15 CC.

¹⁰ Al respecto el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral celebrado en Buenos Aires en el año 1972 concluyó que "la protección registral se concede a los títulos previa calificación de su legalidad por el registrador, quien ejerce una función inexcusable".

¹¹ El art. 1112 CC prescribe que "Los hechos y las omisiones de los funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones, por no cumplir sino de una manera irregular las obligaciones legales que les están impuestas, son comprendidos en las disposiciones de este título" (De las obligaciones que nacen de los hechos ilícitos que no son delitos), y su nota amplía "De los jueces y oficiales del Ministerio Público, de los párrocos en los actos del estado civil, de los conservadores de los registros de hipotecas, de los escribanos, procuradores y de todos los empleados en la administración del Estado".

administrativa”¹². Para que logre esta viabilidad inscriptoria de la que hablamos, el documento que se presente al Registro de la Propiedad Inmueble debe tener “las formalidades establecidas por las leyes y estar autorizados sus originales y copias por quien está facultado para ello” (art. 3° inc. b, ley 17.801). No se distingue si estas formalidades deben ser intrínsecas o extrínsecas, pero “la calificación registral debiera centrarse en estas últimas (art. 8°, ley 17.801) sin descartar totalmente aquellas (art. 9° inc. a), ley 17.801)”¹³. Cuando el Registro es al mismo tiempo constitutivo y convalidante, la tarea del calificador es mucho más compleja y necesariamente debe abarcar las formas extrínsecas e intrínsecas, y el proceso inscriptorio demandará mucho más tiempo que el requerido por los registros declarativos y no convalidantes. Es que en los sistemas constitutivos “la inscripción es una condición del nacimiento del derecho real y la facultad del registrador se suele ampliar a efectos de que pueda indagar sobre la validez del título y su eficacia para producir el cambio de titularidad (por ejemplo sistema germánico, sistema Torrens...) la calificación es mucho más amplia y abarca necesariamente el negocio jurídico”¹⁴. En cambio, en los registros declarativos o de títulos que reconocen la preexistencia del derecho real, la función calificadora es menos profunda. Se parte, como bien se afirma, de un *documento auténtico*, lo que presupone una *primera calificación del funcionario autorizante*¹⁵⁻¹⁶. El cuidado de la legalidad constituye un elemento integrativo de la función calificadora.

Sostiene VILLARO, que en una primera aproximación, la calificación se nos presenta como “el examen que el registrador hace del documento presentado a inscribir, para determinar si reúne los requisitos exigidos por la ley y, en consecuencia, practicar su registración”¹⁷. Continúa

¹² VILLARO, Felipe P. *Elementos de Derecho Registral Inmobiliario*. Fundación Editora Notarial, La Plata, 1980. Pág. 60.

¹³ COCHIA, Alicia S. “El principio de legalidad y la calificación registral”; Universidad Nacional del Nordeste, Comunicaciones Científicas y Tecnológicas, 2004.

¹⁴ MAZZEI, Juana B. *Principios registrales. Tracto sucesivo abreviado*. Ed. Nova Tesis, Bs. As., 2005. Pág. 65.

¹⁵ MAZZEI, Juana B. Op. cit. Pág. 65.

¹⁶ Se dice que en los registros constitutivos la publicidad se incorpora a los elementos esenciales del acto, y en cambio en los registros declarativos, sólo sirve a efectos de oponer el acto a quienes no han sido partes en él. Del mismo modo, puede reforzar el derecho de quienes adquieren confiados en la situación publicitada (convalidantes) o no (no convalidantes).

¹⁷ VILLARO, Felipe P. Op. cit., 1980. Pág. 59.

diciendo este autor que con referencia a nuestro derecho positivo, podemos definir la calificación como “una función registral, típicamente jurídica, que consiste en el examen de los documentos presentados a inscribir o anotar, por lo que de ellos resulta y por su confrontación con los asientos respectivos tendiente a establecer si reúnen los requisitos necesarios para su registración definitiva o si, por no reunirlos, deben ser registrados provisionalmente, o condicionados por la existencia de prioridades que los afectan, o rechazados por no tratarse de documentos registrables, dentro de los límites establecidos por la ley”.

Al momento de recibir un documento, pues, el funcionario actuante deberá:

a) Analizar la legalidad, entendiendo por tal, la de adentro y la de afuera, como las diera en llamar LÓPEZ DE ZAVALÍA, aludiendo a las normas que rigen la conducta del órgano controlante. En cuanto a las primeras, encuentran su centro de gravedad “adentro de la oficina”, constituirán la legalidad interna. “El órgano solicitante debe formularse, antes de actuar, las siguientes preguntas: ¿estoy autorizado para ordenar? y ¿en qué medida lo estoy? Estaríamos en presencia de la legalidad del órgano. En cuanto a la segunda, se refiere a la legalidad denominada externa o de afuera y no es otra cosa que la legalidad del documento. La legalidad de afuera podrá controlarla en la medida que lo autorice la legalidad de adentro”¹⁸.

b) Atender al principio de razonabilidad: lo razonable se opone a lo arbitrario, y toda actividad de poder debe ejercerse siempre con un contenido razonable¹⁹.

Decimos también que la calificación es un aspecto del principio de legalidad aplicado al ámbito registral. Recordemos que el principio de legalidad es aquel “por el cual se impone que los documentos que se pretenden inscribir o anotar en el Registro de la Propiedad Inmueble reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su registración, a cuyo fin es necesario someter los mismos a un previo examen, verificación o calificación que asegure su validez o perfección” (SCOTTI). La vigencia de este principio exige coincidencia entre los documentos a registrar y las leyes que los regulan, no sólo en cuanto a su forma sino también en

¹⁸ LÓPEZ DE ZAVALÍA, citado por Frontini, Angel A. y otros, en “Medidas cautelares y bloqueo registral”. REVISTA NOTARIAL N° 892, pág. 301 y sigs.

¹⁹ FRONTINI, Angel A. y otros. Op. cit., pág. 312.

cuanto a su contenido (v.gr. validez de las titulaciones o pretensiones en ellos contenidas). También se ha dicho que si bien el principio de legalidad como tal es autónomo, es también la suma de las legalidades correspondientes a los otros principios, pues cada uno de ellos debe tener su propia cuota de legalidad (GARCÍA CONI). Por otro lado, ROCA SASTRE ha opinado que el principio de legalidad impone que los títulos que pretendan su inscripción en el Registro de la Propiedad sean sometidos a un previo examen, verificación o calificación, a fin de que en los libros hipotecarios solamente tengan acceso los títulos válidos y perfectos. Se persigue con ello un previo trámite depurador. De esta manera, el funcionario encargado del Registro, previo a la inscripción de un título en dicha dependencia, efectuará un examen a los efectos de determinar si el mismo reúne los requisitos de forma y fondo que lo tornen apto para que sea procedente dicha inscripción²⁰. Se recuerda también la frase de NÚÑEZ LAGOS en el sentido de que “un título no es válido porque se inscriba, sino que se inscribe porque es válido”²¹.

El principio de legalidad, pues, se hace efectivo a través del análisis que el Registro realiza, y que llamamos calificación, y la función que en consecuencia de ello se ejerce se denomina función calificadora (CORNEJO).

Resumiendo, podríamos citar junto con la doctrina los siguientes caracteres de la función calificadora:

a) Es una **función independiente**: debe reconocerse el carácter autónomo del registrador en el ejercicio de su función.

b) Es **completa e íntegra**: por lo que debe abarcar en su totalidad la situación registral al ingreso del documento. Por lo tanto todos los derechos observados deberán ser puestos en conocimiento del interesado para su subsanación.

c) Es una **función obligatoria** del registrador: como vimos, éste no puede dejar de cumplirla so pretexto de oscuridad o silencio de la ley²².

²⁰ HERNÁNDEZ GIL. *Introducción al Derecho Hipotecario*. Madrid, 1963. Pág. 30.

²¹ ANDORNO, Luis O. “Función calificadora del Registro de la Propiedad. Nulidad absoluta y manifiesta (art. 9° inc. a) Ley 17.801)”. Nota a fallo; JA 1992-IV-661.

²² Según jurisprudencia argentina, la función calificadora del Registro, dada su obligatoriedad, su no ejercicio o su realización incompleta, lo torna responsable por los daños y perjuicios que de ello pueda derivarse a terceros (III Reunión de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Santa Fe, 1966).

Pero la calificación es, ante todo, un **acto administrativo**. Esto es así porque “el Registro es un servicio público, ofrece y presta un servicio público, que está a su vez atendido por funcionarios públicos”²³.

B.1.3) Extensión y límites de la función calificadora.

Queda todavía pendiente el análisis de la extensión y límites de esta función. Explicitar hasta dónde se extiende es cuestión que depende del sistema adoptado por el legislador²⁴. Como apostilla en la introducción del tema, hacemos notar que la jurisprudencia se ha preguntado si cuando hablamos del “legislador” nos referimos al nacional o al local (provincial). Este tópico ha sido abordado acertadamente sosteniéndose al respecto que “el entrelazamiento de las disposiciones administrativas y civiles, nace, en nuestro país, de la propia naturaleza de las normas en juego; bien dice MOLINARIO que el derecho registral es heterogéneo, pues contiene normas administrativas, procesales, civiles, etc. La ley 17.801 respetuosa de las autonomías locales, remite reiteradamente a las legislaciones provinciales. Sin embargo, tratándose de función calificadora, contiene disposiciones expresas, por lo que indubitablemente hay que ceñirse a ellas”²⁵.

Nadie discute que la función calificadora es limitada pues no abarca todos los aspectos del título inscribible.

Con relación a la actividad que involucra la tarea calificadora, la jurisprudencia de nuestros tribunales ha sostenido que “el juicio de valor que el registrador emite como resultado de dicho examen supone dos etapas de análisis: a) estudiar el documento presentado y la solicitud que lo acompaña para verificar el cumplimiento de los recaudos exigidos en cuanto a la competencia del autor, formalización, autenticidad y completividad, todo esto en cuanto resulta del mismo instrumento; y b) analizar comparativamente el mismo en su relación con las constancias registrales preexistentes. En esa inteligencia es forzoso colegir que

²³ AHUMADA. Op. cit. Pág. 52.

²⁴ Vimos ya que en algunos ordenamientos la calificación es mínima (por ejemplo el francés), y en otros es más amplia (por ejemplo el español).

²⁵ Suprema Corte de Justicia Mendoza, Sala 3ra; sentencia del 9 de agosto de 1991 recaída en autos “Lucena Cabello, Jorge R. V. Dir. Registros Públicos y Archivo Judicial de la Prov. de Mendoza”. JA 1992-IV-656.

el derecho deber que importa la calificación procura admitir o impedir el acceso de documentos según se ajusten o no a las normas vigentes; practicando, denegando o suspendiendo/condicionando la registración del instrumento en cuestión a cuyo efecto el impedimento debe entenderse en un sentido amplio como todo vicio u obstáculo, apreciable en el mismo documento o resultante de las constancias registrales, que obsta la inmediata registración”²⁶.

En una primera aproximación debemos decir que el estudio de estos límites debe escapar del análisis menudo del art. 8° de la ley 17.801. “Todo legitimador debe calificar, máxime si con ello contribuye al saneamiento de los títulos. El calificador no puede ignorar el ilícito registral”²⁷.

Destaca la doctrina²⁸⁻²⁹ que el tema es polémico y ha dado lugar a dos posturas claramente definidas, que podríamos dividir en concepciones amplias y restringidas:

a) Concepciones restringidas: esta tesis sostiene que la función calificadora debe circunscribirse al análisis de las formas extrínsecas del documento, a las solemnidades que deben observarse en la formación de los documentos mencionados en los arts. 2° y 3° de la ley 17.801; en lo que respecta a escrituras públicas a lo prescripto por el Código Civil en los arts. 979 inc. 1, 980, 985, 988, 989, 999 a 1003, 1007 y 1008, por lo que las faltas deben resultar del propio documento.

b) Concepciones amplias: podemos señalar diversas opiniones, a saber:

b.1. Para LÓPEZ DE ZAVALÍA se debe distinguir entre la legalidad interna, dada por las normas que rigen la conducta del Registro, de la legalidad externa dada por las normas que rigen la conducta de quien autorizó el documento. Entonces lo que primero debe efectuar el Registro es una auto calificación, es decir, analizar si puede o no calificar el documento. La legalidad interna dada por el art. 8°, el análisis del contenido según el art. 2° y de su forma según el art. 3°, determinan los alcances de la calificación.

b.2. Para MOISSET DE ESPANÉS, el examen de legalidad abarca otros aspectos, como por ejemplo la continuidad del tracto u otros supuestos

²⁶ Cámara 1ra. de Apelación Sala 2da. La Plata; sentencia del 26 de mayo de 2005 recaída en autos “Crego, Rubén Efraín (h) s/Recurso de apelación art. 85 Ley 12.008 (Registro de la Propiedad Inmueble de la Pcia. de Bs. As.)” (inédito).

²⁷ GARCÍA CONI, Raúl H. Op. cit. Pág. 25.

²⁸ COCHIA, Alicia S. Op. cit.

²⁹ CORNEJO, Américo. *Derecho Registral*. Ed. Depalma, Bs. As. 2001.

como el acto nulo de nulidad manifiesta y absoluta, pero si es de nulidad relativa manifiesta, el documento debe ser observado, sea que la nulidad relativa afecte formas extrínsecas o el contenido del acto instrumentado; encuadra en el art. 9° inc. b de la ley 17.801, y da origen a una inscripción provisoria. En cuanto a los actos anulables, como su constatación requiere una investigación de hecho extraña al Registro, es ajena a la posibilidad de calificación.

b.3. SCOTTI manifiesta que la amplitud y modalidad de la registración resulta de sus arts. 2°, 3°, 8° y 9°. Los dos primeros establecen la competencia en razón de la materia y los recaudos formales. El art. 8° da los elementos con que cuenta el registrador para observar. El art. 9° da la competencia del Registro y los recaudos formales, a la observación de todo documento nulo de nulidad absoluta denegando su inscripción y permitiendo la inscripción provisoria de los actos de nulidad relativa, para ser subsanados en un plazo de 180 días corridos a contar de la fecha de ingreso del documento al Registro. Sólo quedan excluidos de calificación aquellos defectos que impliquen anulabilidad.

b.4. JOSÉ SING opina que la extensión de la legalidad está dada por el art. 8°, pero la competencia en lo formal es ampliada excepcionalmente para decidir:

- sobre la competencia de los autorizantes de los documentos (art. 3°),
- sobre nulidades e inexistencias documentales (art. 9° inc. a),
- para controlar la coincidencia de las titularidades (art. 15),
- para decidir sobre las incompatibilidades documentales que pretenden acceder a la categoría de entidad registral,
- ampliada sobre si la instrumentación está acorde a la prioridad que generó la expedición de los certificados y si fue presentado el documento dentro de los 45 días de su otorgamiento (arts. 5° y 24).

La tesis amplia fue avalada además por la jurisprudencia a partir de la sentencia en el plenario “Feldman”, resolviéndose en este caso que el Registro de la Propiedad Inmueble, al examinar los instrumentos presentados para su registración, puede controlar el cumplimiento de los requisitos relativos al poder de disposición de las partes impuestos por el art. 1277 del Código Civil³⁰. Si se maneja con sentido técnico la expresión “formas extrínsecas”, las nulidades por defecto de forma, por ser

³⁰ Plenario de las Cámaras Nacionales en lo Civil de Capital Federal, 27/7/1977.

nulidades instrumentales, originarían siempre nulidades absolutas, y si se acude a este concepto totalmente restringido de las formas; siempre estaríamos en presencia de nulidades absolutas, lo que dejaría vacío de contenido al inciso b) del art. 9°, ya que no habría defectos subsanables en orden a las formas. También se dijo que “si para darle sentido al inciso b) debe optarse por una noción más amplia de las formas, no puede negarse que con igual espíritu expansivo se sostenga con apoyo en una interpretación sistemática que **los defectos subsanables pueden ser también del fondo del acto**” (la negrita es nuestra).

La mayoría de la doctrina y jurisprudencia nacional, pues, coincide en sostener que pese a lo dicho por el art. 8°, la función calificadora no se limita a las formas extrínsecas, sino que las trasciende; “así, por ejemplo, el registrador excede el análisis de las formas puras al verificar si la rogación es efectuada por quien tiene legitimación, si se cumple el tracto y el principio de especialidad, si el documento que ingresa es o no incompatible y opuesto a otro anterior, al decidir si el documento que ingresa, es, por su contenido, de los enumerados en el art. 2° ley 17.801, al resolver si debe o no inscribir un instrumento que contiene nuevas figuras que reclaman protección registral al amparo del principio de la seguridad en el tráfico, etc.”³¹. Esta posición también se funda -como ya vimos- en que, de lo contrario el art. 9° inc. a) repetiría inútilmente el art. 8°, desde que los vicios relativos a las formas, generan en el derecho argentino nulidades absolutas y manifiestas. La tesis amplia también prevaleció en el ámbito doctrinario, principalmente desde el despacho de comisión de las Primeras Jornadas Nacionales de Derecho Registral efectuadas en Mendoza, que sostuvo que el examen de legalidad de los documentos administrativos y notariales no se agota en el análisis de las formas extrínsecas. El registrador debe calificar también el cumplimiento del tracto sucesivo, la legitimación para disponer o adquirir y todo otro defecto o vicio que surja de forma ostensible del documento o de su cotejo con los asientos registrales.

Lo que aparece como absolutamente indiscutible es que la calificación registral no puede avanzar en su análisis hasta la *investigación de posibles vicios no manifiestos en el documento*.

³¹ Sup. Corte Just. Mendoza, Sala 3ra; sentencia del 9 de agosto de 1991 recaída en autos “Lucena Cabello, Jorge R. V. Dir. Registros Públicos y Archivo Judicial de la Prov. de Mendoza”. JA 1992-IV-656.

B.1.4) La calificación notarial previa como límite a la calificación registral. Alcances.

Pero aun analizada de este modo la extensión de la facultad calificadora del Registro, si diéramos por terminado el tema aquí podríamos perfectamente catalogarlo de insuficiente en su desarrollo. Dentro de los diversos operadores del derecho e interesados que hacen efectivo el principio de rogación, peticionando la inscripción de documentos, se encuentran los Notarios, sin duda la “especie” más importante dentro de quienes acceden al servicio registral. Y si hablamos de la función notarial en torno a su rol documentador, podemos observar que las operaciones de ejercicio que realiza este profesional se constituyen también en una verdadera “calificación” previa, claro está, a la registral. Y esto porque si analizamos estas operaciones con detalle, vemos que el Notario, antes de la autorización del documento, realiza las siguientes tareas:

- interpreta la voluntad de las partes,
- califica el acto adecuándolo al derecho,
- da legalidad al acto.

En la mayoría de los casos, la previa “calificación” que realiza este profesional del derecho evitará que el Registro realice el análisis correspondiente de algún aspecto “calificable” que, de no haberlo hecho el notario, debiera hacerlo el registrador.

Esto no significa que, por ejemplo, la capacidad o legitimación para obrar de las partes no sea calificable en cuanto resulte del documento a registrar, incluso por su comparación con los asientos antecedentes, por haberlo hecho ya el notario, estimándose que esto deviene así en un medio eficiente para asegurar el tráfico jurídico, que mal puede significar la invasión de la competencia del escribano³².

De todos modos, recordemos que los aspectos sustanciales del negocio instrumentado, en principio, son ajenos a la calificación registral. Y con esto queremos decir que cuando referimos a la “calificación” que realiza el notario, de ningún modo aludimos a alguna tarea que implique argumentar en el mismo instrumento el por qué de la adopción de tal o cual postura doctrinaria con respecto a determinados temas. A este respecto traemos a colación el art. 2159 del trunco Proyecto de Código Civil

³² SCOTTI, Edgardo. *Aportes al Derecho Registral Argentino*. Bs. As. 2002.

Unificado con el Código de Comercio de 1998, que rezaba: “Art. 2159. Alcance de la calificación. El registro debe calificar la legalidad de las formas del instrumento cuya inscripción se solicita, ateniéndose a lo que resulte de ellos y de los asientos respectivos. También puede calificar aspectos substanciales que surjan del instrumento **si el escribano o funcionario público no se hubiera expedido sobre ellos de manera expresa y fundada**” (la negrita es nuestra). Se decía en ese entonces que según este artículo, el registrador se encontraría habilitado para *revisar* los fundamentos que llevaron al notario interviniente a aceptar, por ejemplo, como suficiente una representación, ya fuera voluntaria u orgánica. Ello implicaría en este caso, que en cada escritura con trascendencia registral, el notario deba transcribir las facultades que según su interpretación, permiten la actuación del representante, y efectuar detalladamente una profunda y adecuada fundamentación sobre su suficiencia, para convencer al registrador de la viabilidad inscriptoria del documento. No parece feliz otorgar al registrador ubicado en una etapa posterior al negocio, la facultad de revisar las operaciones preescriturarias que convencieron al notario de la legitimación para disponer de los otorgantes de la escritura, cuya inscripción se pretende³³. Por supuesto que opinamos que el segundo párrafo de este artículo es absolutamente prescindible, y además desechable.

B.1.5) La calificación registral de documentos judiciales.

Hasta ahora hemos dejado de lado para nuestro análisis el supuesto en el que quien ruegue la inscripción del documento sea una autoridad judicial³⁴. ¿Cómo se resuelve el tema cuando esta autoridad insiste con la inscripción del documento? MOISSET DE ESPANÉS refiere al caso, sosteniendo que si el registrador advierte fallas o defectos y se lo hace saber al Tribunal mediante observación fundada, puede suceder: a) que el Tribunal en su carácter de rogante de la inscripción subsane los defectos; o b) que insista en la registración del documento. Nos dice este autor que

³³ Documento elevado por la Comisión de Estudio designada por el Consejo Federal del Notariado Argentino respecto del proyecto del Código Civil unificado con el Código de Comercio, coordinado por la Dra. Cristina N. Armella (inédito).

³⁴ Los documentos registrables pueden tener origen notarial, administrativo o judicial (art. 3° ley 17.801).

a veces estos conflictos se suscitan porque, en razón de que no hay un adecuado conocimiento de los dispositivos de las leyes registrales, los magistrados olvidan que al peticionar la inscripción de un documento no imparten un *mandato* al Registro, sino que actúan como rogantes, y que el registrador tiene el deber inexcusable de examinar la *legalidad* del documento, señalando los defectos que en él existan, si los hubiere. Estas observaciones no configuran desobediencia, y la no registración en el caso de existir defectos no es un desacato al magistrado, sino la estricta obediencia de deberes que la ley impone al registrador, en su carácter de funcionario público³⁵. AHUMADA³⁶, comentando la ley registral cordobesa, refiere a la solución dada en dicha jurisdicción local respecto a que cuando el juez insiste con la inscripción del documento, si el registrador mantuviera su postura, deberá elevarlo al tribunal superior para que lo baje a la Cámara en turno y resuelva la cuestión. Algunos autores no comparten este concepto, nos dice el autor, porque entienden que lo que ha resuelto el juez debe ser acatado y respetado por el registrador. La calificación, como vimos, no es solamente una facultad, sino un deber que debe ser ejercitado con la finalidad de garantizar (o intentar garantizar) un tráfico jurídico seguro. Si el registrador denegara la inscripción de un documento de origen judicial, el hipotético “conflicto de poderes” no existe, ya que éste observa en ejercicio de una función que le es propia, a través de la función calificadora que tiende a hacer efectivo el principio de legalidad. “No siempre los jueces imponen el derecho, sino que muchas veces declaran el derecho: cuando está declarando el derecho, principalmente en los casos de jurisdicción voluntaria, mal podría obligarlo al registrador a violar un precepto expreso de alguna norma legal”³⁷. Si el juez, dentro del debido proceso, dispone por ejemplo la cancelación de un asiento consecuencia del dictado de una sentencia en un juicio de reivindicación, obra dentro del límite de sus facultades, y el registrador no tiene otro camino que obedecer dicha orden, pero otra cosa totalmente distinta es que dicho

³⁵ Pone como ejemplo este autor: si un juez ordena embargar el inmueble de Fulano, sito en la calle X, Nro. tal, y no hay ningún inmueble registrado en esa dirección, o el inmueble no pertenece a Fulano, el registrador no podrá anotar esa medida cautelar, porque no se cumplen los requisitos legales correspondientes a los principios de especialidad, o tracto, y tendrá que formular la pertinente observación.

³⁶ AHUMADA, Daniel E. “Recursos Registrales”; “Revista Notarial del Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba”, N° 78, 1999. Pág. 51.

³⁷ AHUMADA. Op. cit. Pág. 66.

juez pretenda obediencia ciega e insista en anotar, por ejemplo, medidas precautorias que alteren las reglas de la reserva de prioridad.

Del mismo modo, se ha manifestado que “también los jueces -llamados siempre a dar ejemplo de conducta jurídica- deben cumplimentar las pautas del procedimiento registral sin pretender sometimientos”³⁸.

Por ello sostenemos que debe reconocerse el carácter autónomo del registrador en el ejercicio de su función, ya que la calificación es una facultad de carácter legal³⁹.

En el reglamento hipotecario español se contempla en forma especial este tipo de documento, precisando los alcances de la actuación posible del organismo registral. Este establece, en su art. 99, que “La calificación por los registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial, se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan en el Registro”.

³⁸ GARCÍA CONI, Raúl H. Op. cit. Pág. 30. Referencia este autor que debido a que el conflicto puede plantearse con un juez, las distintas provincias han determinado que el contencioso registral deba resolverse por ante el Tribunal de máxima jerarquía de la jurisdicción (a salvo el caso de Capital Federal, debido a que la Corte Suprema Nacional lo es para todo el país, motivo por el cual se le da intervención a la Cámara Civil, dice el mismo autor). Nosotros pensamos que ante la reforma al art. 44 del decreto ley 11.643/63 por la ley 12.008, que desarrollamos más adelante, este argumento pierde peso, pues ahora sólo en este supuesto (conflicto juez-registrador) se justificará la intervención del Superior Tribunal de cada jurisdicción.

³⁹ “Cuando el registrador rechaza una orden judicial por falta de alguna circunstancia prescripta por la ley, su actitud no puede configurarse como desobediencia, pues no debemos olvidar que el registrador es autónomo en su esfera y tanto él como el Juez están sometidos a la ley ... Tanto el Juez como el registrador actúan en niveles distintos y autónomos. Así como el Registro no puede emitir juicios sobre el contenido de la resolución judicial, tampoco el Juez puede omitir el cumplimiento de las normas registrales, exigiendo la inscripción o anotación de documentos que exceden su competencia, o que no reúnen los recaudos formales previstos, no concuerden con las constancias registrales y menos aún sean susceptibles de ser registrados. Así entonces resulta improcedente una resolución judicial que pretenda ver configurado en la negativa del Registro un delito tipificado en el Código Penal ... En nuestro régimen de división tripartita de los poderes públicos, la ley asigna a cada uno de ellos una competencia determinada, y les fija atribuciones y responsabilidades. En su respectivo campo de actuación, el órgano judicial o administrativo, es autónomo y, especialmente en casos como el de los registros inmobiliarios, cuando existen disposiciones orgánicas que rigen su desenvolvimiento, aplican cada uno de ellos la legislación que enmarca su labor; mientras su accionar no excede de la misma, no podrá considerarse ilegítima una resolución administrativa que limite los efectos de una decisión judicial”. CCo201 LP 92166 RSI-216-1 I 18/10/2001 “Soljan, Norberto c/ Fernández, Oscar A. s/ Restitución de dólares estado-unidenses”.

B.II. El litigio en sede registral en la Provincia de Buenos Aires (o “contencioso-registral”)

Llega el momento de ocuparse concretamente de los conflictos que pueden suscitarse ante el rechazo de un documento por parte del órgano inscriptor.

Sin duda que la piedra de toque en esta materia la constituye el art. 9° de la ley 17.801. A mayor abundamiento, y previo a su análisis, lo transcribimos a continuación: “Artículo 9°. Si observare el documento, el Registro procederá de la siguiente manera: a) rechazará los documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta; b) si el defecto fuere subsanable, devolverá el documento al solicitante dentro de los treinta días de presentado, para que lo rectifique. Sin perjuicio de ello lo inscribirá o anotará provisionalmente por el plazo de ciento ochenta días, contado desde la fecha de presentación del documento, prorrogable por períodos determinados, a petición fundada del requirente. Si éste no estuviere 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. Cuando la decisión no fuese rectificada podrá promoverse el recurso o impugnación que correspondiere según la ley local, durante cuya sustanciación se mantendrá vigente la inscripción o anotación provisional. La reglamentación local fijará los plazos máximos dentro de los cuales deben sustanciarse los recursos. Las inscripciones y anotaciones provisionales caducan de pleno derecho cuando se convierten en definitivas o transcurre el plazo de su vigencia”.

Este artículo, al regular el rechazo y observación del documento ingresado al Registro, abre la puerta a lo que nosotros denominamos “litigio en sede registral” o “contencioso-registral”, abarcando dos presupuestos de hecho, a saber:

- a) El “rechazo” del documento viciado de nulidad “absoluta” y “manifiesta”,
- b) La “observación” del documento cuyo defecto fuere “subsanable”⁴⁰.

⁴⁰ 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 podría llamarse “negativa relativa” o “negativa absoluta”; una negativa absoluta es cuando lisa y llanamente rechaza el documento, y una nega-

En el caso a) el ánimo del Registro frente al documento difiere sustancialmente del supuesto b), ello, atento la naturaleza de la observación realizada. Esto surge del análisis minucioso de la redacción dada al apartado b), ya que resulta claro que el procedimiento establecido lo es sólo para este supuesto y no para el contemplado en el caso a)⁴¹. Los defectos “insubsanables”, pues, son de mayor entidad que los “subsanales”. Entre ellos se han destacado los que llevan a la inoponibilidad del acto -que pueden ser objeto de ratificación-, los que determinan nulidades meramente relativas -que pueden ser confirmados-, y hasta defectos que no sean estrictamente de forma (en sentido técnico) ni tampoco vinculados con el fondo del acto, como la ausencia de datos catastrales. Con respecto a los defectos insubsanables, se ha destacado que el art. 9° inc. a) prevé supuestos de documentos de grosera inadecuación a la ley⁴², “como por ejemplo si el acto se refiere a una cosa que no está en el comercio por ser del dominio público del Estado, si vendedor y comprador son cónyuges convivientes, o tutor y pupilo, etc.”⁴³. Nos dice ANDORNO que este supuesto no ha dado lugar a mayores dificultades interpretativas: si conforme el régimen del derecho común, la nulidad del instrumento o del acto que se documenta es absoluta, y esa violación al orden normativo es manifiesta, o sea, emerge del documento mismo sin necesidad de ninguna investigación, el registrador debe rechazar el documento⁴⁴.

Así, si el Registro observa un documento fundado en que éste adolece de una nulidad absoluta y manifiesta, la norma sólo habla de que su acción se limitará a “rechazarlo”. Aquí pareciera que el rechazo fundado en este defecto no generará la inscripción provisional, pero esto no resulta ser de este modo. Aquí es de rigurosa aplicación el art. 33 de la

tiva relativa es cuando lo observa, le da una registración provisoria, pero no lo admite de manera definitiva en el Registro, como veremos.

⁴¹ Si los defectos subsanales son los del inciso b) del artículo 9, ha de inferirse que los que llevan a la nulidad absoluta y manifiesta del inc. a) son los insubsanales. La terminología de faltas insubsanales, es la que emplea el art. 65 de la Ley Hipotecaria Española de 1944/46.

⁴² Al respecto cabe citar un muy interesante caso jurisprudencial en el que se rechazó la inscripción de un documento titulado como “distracto” de donación en el que se “confesó” por los otorgantes una *causa simulandi* ilícita, cual es insolventarse ante la posibilidad cierta de un reclamo judicial a la entonces donante. (Autos “Lucena Cabello, Jorge R. v. Dir. de Registros públicos y Archivo Judicial de la Prov. de Mendoza”; Sup. Corte de Justicia de Mendoza; LL 1992-IV-656).

⁴³ SING, José. REVISTA NOTARIAL N° 472. Pág. 1281.

⁴⁴ ANDORNO, Luis O. “Función calificador del Registro de la Propiedad. Nulidad absoluta y manifiesta (art. 9° inc. a) Ley 17.801”. LL 1992-IV-661.

ley 17.801, que obliga al registrador en este supuesto a practicar la inscripción o anotación provisional en los casos de los arts. 9° y 18 inc. a)⁴⁵. Una interpretación adecuada del texto de estos artículos nos obliga a decir que, aunque sabemos que el defecto en el caso de rechazo es considerado no subsanable, la ley le brinda al documento el emplazamiento provisional del mismo modo que a los documentos cuyos defectos observados fuesen “subsanables”, pero en este caso lo hace *al solo efecto de tramitarse los recursos que correspondan*. La posibilidad de discrepar con la calificación de nulidad absoluta y manifiesta, y la posibilidad de que la calificación sea errónea, exigen extender dicha registración a ese supuesto. Así, se ha sostenido que “ese parece ser el sentido que se quiso dar al inciso a) del art. 18 de la ley registral al asimilar la `constancia de presentación` en su forma y tiempo a la inscripción provisional”⁴⁶. Con el objeto de superar la discusión sobre los efectos de la “constancia” del art. 18, se ha sugerido que para una perfeccionadora reforma al art. 9° de la ley 17.801 sea suprimido su apartado a), a fin de que en todos los casos, se formalice la inscripción o anotación provisoria prevista en el inc. b) y no limitándonos a una “anodina constancia de presentación”⁴⁷⁻⁴⁸.

En cambio, si el Registro observa un defecto pero considera que éste es subsanable, procede del siguiente modo:

Devuelve el documento al solicitante (para ello tiene un plazo de 30 días a contar desde que éste fue presentado) y

simultáneamente lo inscribe provisionalmente por un plazo de 180 días contados desde la fecha de presentación del documento.

⁴⁵ “Artículo 18. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior y a los efectos a que hubiere lugar por derecho, el Registro procederá de la siguiente forma: a) devolverá los documentos que resulten rechazados, dejando constancia de su presentación, tanto en el Registro como en el documento mismo. La forma y tiempo de duración de esta anotación serán los que rigen respecto de la inscripción provisional...”; y “Artículo 33. De acuerdo con la forma que determine la reglamentación local, el registro practicará inscripciones y anotaciones provisionales en los casos de los artículos 9° y 18 inciso a) y las anotaciones preventivas que dispongan los jueces de conformidad con las leyes...”.

⁴⁶ VILLARO, Felipe Pedro. *Elementos de Derecho Registral Inmobiliario*. Fundación Editora Notarial, La Plata, 1980. Pág. 61.

⁴⁷ GARCÍA CONI, Raúl H. Op. cit. Pág. 26.

⁴⁸ Explicando la ley reglamentaria registral cordobesa, AHUMADA comenta que aun en el caso del rechazo de un documento viciado con nulidad absoluta y manifiesta, dicho instrumento 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. *Esto soluciona que la pérdida de prioridad ocasione perjuicios irreparables.*

El solicitante, hecha la observación, también tiene dos caminos:
Acata la observación realizada y cumple con ella dentro del plazo legal, para conservar la prioridad⁴⁹, o

solicita al Registro que **rectifique** la decisión.

Por último, el Registro podrá:

Rectificar la decisión, inscribiendo definitivamente el documento y poniendo fin al asunto, o

mantener su postura, en cuyo caso queda abierta la puerta para el “recurso o impugnación que correspondiere según la ley local”.

Respetuosa la ley de la distribución de competencias Nación-Provincias, observamos que la norma en estudio deja librado a las leyes locales el determinar qué recurso o impugnación serán los que corresponda, y los plazos máximos dentro de los cuales estos recursos deben ser susanciados. En nuestro régimen jurídico-institucional, de tipo federal, las provincias se han reservado la facultad de legislar en materia de procedimientos, y por esa causa la ley nacional de registros inmobiliarios se ha abstenido de incluir dispositivos sobre los recursos registrales, y la materia ha sido regulada de manera diferente en cada circunscripción.

En la Provincia de Buenos Aires, como sabemos, rigen el decreto ley 11.643/63 (ratificado por ley 6736) y decreto reglamentario 5479/65, ambos anteriores a la sanción de la ley nacional 17.801.

Aquí, esquemáticamente, el procedimiento aplicable es el siguiente:

- Primera observación del documento.
- Insistencia del interesado.
- Observación formulada por el Registro por resolución de su dirección.
- Recurso de reconsideración ante el director.
- Resolución de la dirección confirmando la observación realizada.
- Demanda contencioso-administrativa ante la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires (hasta la reforma producida por la ley 12.008, que más adelante analizaremos).

⁴⁹ GARCÍA CONI, ob. cit., pág. 143; sostiene que *la vía de revisión debiera encontrarse abierta aún a efectos exclusivamente doctrinales*, aunque el rogante por razones de celeridad se hubiese sometido a subsanar los presuntos defectos, y por tal camino ya hubiese logrado la inscripción del documento, considerando que “hay en ello verdadero interés de las partes, ya que se pretende sentar jurisprudencia y evitar por ese camino que se sigan reiterando observaciones improcedentes, que traban las inscripciones, pues señalan como defectos aspectos en los cuales el documento no presenta ninguna falla y el notario se ve obligado a adoptar ciertas fórmulas o *clichés*, impuestos por el Registro, que no prestan ninguna utilidad y a veces hasta deforman parcialmente la realidad del acto”.

Nótese que la “observación” a la que alude el art. 9° de la ley 17.801 no es la primera observación que detalla nuestro esquema, sino que ésta resulta ser la realizada por la dirección del Registro una vez que el interesado insiste en la inscripción del documento. Así, ha resuelto nuestro Superior Tribunal Provincial que “el art. 49 del decreto 5479/65 -reglamentario del decreto ley 11.643/63 y aplicable al caso en virtud de lo dispuesto en los arts. 38 y 45 de la ley 17.801- señala claramente qué debe entenderse, en el ámbito del procedimiento registral, por observación del Registro: es la que surge de la resolución expresa de su dirección dictada en los términos del art. 53 del reglamento, es decir, conteniendo los elementos de juicio en que se origina y las referencias legales en que se apoya”⁵⁰. Del mismo modo se ha rechazado firmemente que puedan considerarse “observaciones” a las meras redacciones manuscritas, algunas sin fecha y sin firma, colocadas al dorso de la carátula rogatoria del instrumento presentado a inscribir⁵¹.

Antes que nada debemos decir que el legislador establece en el inc. b) del art. 9° citado, un plazo de treinta días desde la presentación del documento para efectuar la devolución con la observación u observaciones respectivas⁵². El plazo para que el interesado insista en la inscripción del documento es, entonces, el que resulte de restar a los días que el Registro se tomó para hacer la o las observaciones, los 180 días de la vigencia de la inscripción provisional. El decreto ley bonaerense nada dice al respecto, pero esto resulta obvio. Señalamos aquí que es incorrecto inferir que si el Registro no formulara la observación transcurridos los treinta días, se produce una suerte de “suspensión automática” de la inscripción provisoria hasta que la observación sea efectivamente formulada. De otro modo estaríamos modificando el plazo legal sin sustento alguno, lo que aparece a todas luces como inaceptable⁵³. También añadimos que la observación que el Registro realiza debiera ser fundada, para que sea

⁵⁰ “Torres de Pereyra, Elba c/ Provincia de Buenos Aires s/ Demanda Contencioso Administrativa”. AyS 1988-II, 68.

⁵¹ “Torres de Pereyra, Elba c/ Provincia de Buenos Aires s/ Demanda Contencioso Administrativa”. AyS 1988-II, 68.

⁵² MOISSET DE ESPANÉS, Luis. *Publicidad Registral*. Ed. Advocatus. Pág. 197. Dice este autor que muchas veces “al exponer el punto en cursos o conferencias, he advertido que los oyentes esbozaban una sonrisa, pensando que el legislador ha sido excesivamente optimista al fijar ese plazo de 30 días ... el exceso de trabajo hace que el registrador suela demorar lapsos muy superiores antes de poder analizar los títulos y efectuar las observaciones”.

⁵³ SCBA, B 49053 S 3/5/1988.

posible subsanar el defecto o defectos, si son tales, o interponer los correspondientes recursos, si se estima que la objeción no es valedera. “Lo ideal sería que la observación se efectúe dentro del plazo de treinta días señalado por la ley, y que se haga por escrito, indicando de una sola vez todos los defectos que se encuentran en el acto, para evitar la desagradable sorpresa que sufren las partes cuando después de salvados los defectos, y reingresado el documento, se formulan nuevas observaciones”⁵⁴. Es que esta “corruptela” registral puede tener las consecuencias más funestas para la suerte de la reserva de prioridad mantenida por la vigencia de la inscripción provisional. Así, si las observaciones son realizadas escalonadamente, puede suceder que se llegue fácilmente a la proximidad del vencimiento del plazo de dicha inscripción provisional, lo que obliga a solicitar la prórroga, con el riesgo latente de que sea omitida⁵⁵. Lo cierto es que la tendencia es a que esto suceda cada vez con menos frecuencia, dada la firme voluntad de los Registros en ese sentido.

Una vez negada por la dirección del Registro la toma de razón definitiva del documento, la norma local sí se ocupa de estipular un plazo de veinte días⁵⁶ desde que la notificación fuera hecha al interesado⁵⁷, para que éste funde su derecho y ofrezca toda la prueba que tuviere junto con la interposición del recurso de reconsideración (art. 45 decreto ley 11.643/63). Esta petición insistiendo, resulta ser el llamado “recurso de reconsideración” al que alude el art. 44 del DL⁵⁸. Al interponer el recurso de reconsideración, el recurrente deberá constituir domicilio en jurisdicción de la Provincia.

Después no podrán hacerse otros ofrecimientos de prueba, salvo de hechos posteriores o documentos que no hayan podido presentarse en

⁵⁴ MOISSET DE ESPANÉS, Luis. Op. cit. Pág. 198.

⁵⁵ “El principio de rogatoria, uno de los pilares sobre los que descansa el procedimiento registral, impone a quienes pretenden inscribir un documento la carga de impulsar el procedimiento. Así la falta de solicitud de prórroga de la inscripción provisoria trae aparejada su caducidad y adquieren plena oponibilidad los títulos inscriptos condicionalmente”. (“Torres de Pereyra, Elba c/ Provincia de Buenos Aires s/ Demanda Contencioso Administrativa”. AyS 1988-II, 68).

⁵⁶ Todos los plazos a que se refiere esta parte se cuentan en días hábiles. Se entiende por días hábiles todos aquellos durante los cuales corren los plazos procesales. Los tribunales de la Provincia funcionarán de lunes a viernes, con excepción de lo que se dispusiera por ley, decreto o reglamento de la SCBA.

⁵⁷ Personalmente, por cédula o por carta certificada con aviso de recepción, que deberá contener copia de la resolución dictada. (Art. 49 DL).

⁵⁸ Art. 44 DL. “De las observaciones que formule el Registro el interesado podrá recurrir por: a) reconsideración ante su director, cuya resolución tendrá carácter definitivo”.

dicha oportunidad (art. 45 *in fine* decreto-ley 11.643/63). Al respecto debemos decir que dicha imposibilidad deberá obviamente ser acreditada, y que la agregación de prueba con posterioridad a la interposición del recurso debe ser admitida con criterio restrictivo, por considerarse un supuesto de hecho excepcional.

Las pruebas deberán producirse dentro del plazo de treinta días, prorrogables por igual término a solicitud de partes, siempre antes del vencimiento de dicho plazo. Certificado el vencimiento del término de prueba, o si la cuestión se hubiere declarado de puro derecho, la dirección del Registro tiene 30 días para pronunciarse.

Si la resolución de la dirección declara la bondad del título observado, la inscripción provisional se convertirá en definitiva. Recordemos que el plazo de dicha inscripción provisional, ante el hecho de la interposición del recurso, se considera prorrogado automáticamente (si no se hubiera concedido ya la prórroga, obviamente).

Puede también decidir que la observación ha sido procedente, para lo cual fijará al interesado un plazo para que éste modifique el título en ese sentido, si esto fuera posible⁵⁹. Decimos “si esto fuera posible” porque el decreto se ocupa de aclarar que si el título se hubiere declarado nulo, automáticamente se perdería la inscripción provisional realizada. Éste es un supuesto que merece ser analizado por separado. Convengamos que el título puede ser nulo, pero dicha nulidad puede ser meramente relativa, y por lo tanto dicho defecto ser purgado por confirmación o algún otro modo subsanatorio de dicho vicio. Por esto parece injusto que no se hagan diferencias en este caso y se pierda la inscripción provisional sin más, ya que existirán muchos y variados supuestos en los cuales también será lógico el señalamiento al interesado de un plazo perentorio como el que se marca en los demás casos (en los casos de los títulos “no nulos”) para purgar el vicio de que adolece el título.

Para el caso de que el interesado deje transcurrir el plazo sin realizar actividad saneatoria alguna, el decreto provincial norma un supuesto de caducidad automática de la inscripción provisoria, por el solo discurrir del tiempo señalado en la resolución denegatoria. Dicha inscripción

⁵⁹ Este plazo no puede exceder de 180 días, los que serán prorrogables a petición de parte por igual término. En estos casos “serán consideradas las particularidades de las modificaciones que deban efectuarse, a cuyo efecto la Dirección podrá solicitar las opiniones técnico-profesionales que estime necesarias”. (Art. 52, dec. 5479/65).

“perderá todo su valor y se la considerará como si nunca se hubiese realizado” (art. 48 decreto-ley 11.643/63 *in fine*).

Un caso aparte es el del silencio de la dirección del Registro en este sentido, es decir la falta absoluta de actividad del Registro con relación a la suerte inscriptoria del documento en cualquier tramo de la contienda registral administrativa. Este aspecto se encuentra sin resolver en la normativa legal vigente, pero es de toda lógica la aplicación al supuesto de las prescripciones del Código Procesal Contencioso Administrativo provincial en cuanto regulan el silencio administrativo (art. 16 y concordantes)⁶⁰.

Queda al recurrente entonces, si continúa en desacuerdo con el temperamento de la dirección del Registro, recurrir al Poder Judicial. Aquí es donde nos detenemos e ingresamos propiamente al análisis de nuestro tema, ya que la competencia excluyente de la Suprema Corte de Justicia de Buenos Aires que establecía el antiguo art. 44 del DL ha variado notoriamente al instituir el nuevo Código en lo Contencioso Administrativo de la Provincia la competencia de las Cámaras de Apelación en lo Civil del Departamento Judicial La Plata.

B.III. La verdadera naturaleza del acto registral

Si atendemos al título de este trabajo, podrá fundadamente suponerse que resultará esencial para su suerte, el intentar caracterizar adecuadamente la naturaleza jurídica de la actividad registral.

Afirmamos por esto que en el desarrollo de la actividad registral que les es propia, los registros públicos ejercen una función administrativa, dictando diversidad de actos que formal y materialmente son actos administrativos, interesándonos particularmente aquellos que se refieren a la registración en sentido estricto.

En un excelente trabajo, el jurista uruguayo MARIANO BRITO⁶¹, nos aclara que el estudio de la actividad registral y, *particularmente de su producto final, el acto registral*, al cual apunta aquella imantada por el fin al que

⁶⁰ Este artículo prevé la posibilidad de solicitar pronto despacho, y transcurridos treinta días hábiles administrativos desde dicha presentación sin que se dictara el acto administrativo correspondiente, habilita a presumir la existencia de resolución adversa para el interesado.

⁶¹ BRITO, Mariano. “Actividad y acto administrativo registral”, en “Actividad y acto administrativo registral y Contencioso Administrativo registral, Conferencias y Cursos”, N° 9, “Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay”, Montevideo, 1979.

se orienta, trasciende para el derecho administrativo los confines de la temática de su proyección considerada en vista de hechos y actos jurídicos o de la actividad jurídica negocial, sobre los cuales la primera y el segundo actúan. Tal comportamiento iusprivatista es coherente, porque se compadece con los principios que informan el orden jurídico respectivo y, particularmente, la especie negocial. Pero, continúa este autor, *sin contrariar la óptica iusprivatista y sin negar los confines de los principios y normatividad civilista*, “se ha visto en la actividad registral estatal, una expresión más del cometido de su administración pública de regulación de la actividad privada, implicando un hacer efectivo por parte de ésta”.

Opiniones como esta dejan en claro que la actividad registral *es un verdadero objetivo o finalidad de la administración*, que no persigue un fin en sí mismo, y *que constituye un medio para lograr fines previstos en las normas de fondo*. Así, BARDALLO, ha definido a la función registral como “la función administrativa especial que tiene por objeto publicar determinados actos o negocios jurídicos relativos a bienes, susceptibles de publicidad registral, asegurar su oponibilidad *erga omnes* y amparar a los terceros interesados”⁶², o también como “la función pública de carácter técnico administrativo, que tiene por objeto realizar la publicidad registral”.

B.III.1) El contralor de la actividad administrativa, y en particular de la registral

Remarcan algunos autores que “en la concreta realización de sus cometidos, la administración en general -y los registros en particular- deben encuadrarse en el marco del derecho objetivo asegurando el imprescindible equilibrio que debe existir entre las atribuciones del Estado y los derechos del individuo, fundamento último y razón de ser del quehacer estatal”⁶³. Este fin último de su actividad -adecuación al derecho objetivo-, no quiere decir que en contadas ocasiones no se produzcan desvíos o violaciones del derecho que pongan en peligro los intereses de los administrados. En estos casos, debe concluirse necesariamente que en pos del restablecimiento de la “juridicidad administrativa” deviene necesario estatuir mecanismos de control de la propia actividad administrativa. Es-

⁶² BARDALLO, J. Versión grabada del Curso de Derecho Registral de 1973, citada en “Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay”, Montevideo, 1973.

⁶³ DELPIAZZO, Carlos E. Op. cit. Pág. 36.

tos mecanismos de control, sean de las características que sean, tienen una finalidad común: “llegar a un pronunciamiento sobre la actividad administrativa controlada mediante un juicio lógico respecto a si dicha actividad se conforma o no a las reglas que la regulan”⁶⁴.

Así, encontramos que clásicamente se han distinguido por los administrativistas, dos grandes categorías en lo que hace a los distintos medios de contralor:

1) los de carácter administrativo, que implican la posibilidad de la revisión de la propia decisión administrativa por la misma u otra autoridad administrativa; o

2) los de carácter judicial, que conllevan actividad o función jurisdiccional y dan como resultado una sentencia independiente e imparcial.

De ser así, el iter de revisión de las decisiones adoptadas por las autoridades administrativas debiera incluir la posibilidad de recurrir ante los mismos órganos que las dictaron, previendo la eventualidad de su revisión ante el superior jerárquico y, luego de cerrada la instancia administrativa, estableciendo la contingencia del sometimiento de la justicia o injusticia de la decisión tomada, a una instancia judicial. Se origina así el llamado “contencioso-administrativo”⁶⁵.

Si estamos de acuerdo, entonces, con que el acto registral debe ser caracterizado como acto administrativo, y que el litigio a que da lugar la controversia acerca del rechazo u observación de un documento con el legitimado para asegurar el derecho de que se trate versa acerca de un derecho de carácter administrativo, va de suyo que la competencia que corresponde será la de la judicatura administrativa.

B.IV. La reforma del art. 44 del decreto ley 11.643/63 (ratif. por ley 6736)

A modo de introducción en el tema del subtítulo, creemos necesario recordar el texto completo del antiguo art. 44 del DL. Este rezaba:

⁶⁴ SAYAGUES LASO, Enrique. *Tratado de Derecho Administrativo*. Tomo II, 1959. Montevideo, Uruguay. Pág. 437.

⁶⁵ La doctrina mayoritaria suele utilizar la expresión “contencioso administrativo” para referirse al tema relativo a los litigios que, en sede judicial, origina la actividad administrativa. Es *contencioso*, porque tiene como objeto una contienda o litigio consistente en un conflicto intersubjetivo de intereses calificado por una pretensión resistida o insatisfecha sometida a resolución de un juez, y es *administrativo* en virtud del derecho sustantivo a que el mismo se refiere.

“De las observaciones que formule el Registro, el interesado podrá recurrir por:

a) Reconsideración ante su director, cuya resolución tendrá carácter definitivo, y dejara abierta la vía contencioso-administrativa.

b) Demanda contencioso-administrativa ante la Suprema Corte de Buenos Aires, en los términos y formas establecidos por el Código Contencioso administrativo, cuando le fuera denegada la reconsideración o se resolviera en su contra”.

Del mismo modo, el viejo Código de Procedimientos en lo Contencioso Administrativo de la Provincia⁶⁶, rezaba en su art. 1º, al deslindar la materia contencioso-administrativa, que: “A los efectos de la jurisdicción acordada a la Suprema Corte por el inc. 3 del art. 157 de la Constitución, se reputarán causas contencioso administrativas las que inicien los particulares o alguna autoridad administrativa, reclamando contra una resolución definitiva, dictada por el Poder Ejecutivo, las municipalidades o la Dirección General de Escuelas, y en la cual se vulnere un derecho de carácter administrativo, establecido a favor del reclamante por una ley, un decreto, un reglamento u otra disposición administrativa preexistente”.

El sistema, pues, instalaba la competencia contencioso-administrativa en materia de decisiones emanadas del Registro de la Propiedad Inmueble en cabeza del Superior Tribunal Provincial. Cerrada la instancia administrativa con la resolución del Registro, sólo le quedaba al interesado la vía judicial ante el máximo tribunal. Ésta era la postura casi unánime en casi la totalidad de las regulaciones locales. Al respecto, decía MOISSET DE ESPANÉS sin abrir opinión sobre la razón de ello, que “en todas las jurisdicciones del país, estos recursos contenciosos, deducidos en contra de resoluciones del Registro -luego de que se ha agotado esa instancia administrativa- deben interponerse ante los tribunales de mayor jerarquía, es decir los Superiores Tribunales, o Cortes de Justicia, y ese es el camino que de manera casi uniforme han adoptado todas las leyes reglamentarias provinciales que conocemos. En cambio en la Capital Federal el contencioso-registral (al igual que el contencioso-administrativo) se da por ante la Cámara Civil, pero ello se debe precisamente a

⁶⁶ Ley 2961 (cuyo texto sufrió las modificaciones de los DL 8626/76 y 8798/77, y de la ley 10.211).

que la Cámara de Apelaciones es el Tribunal más alto en la mencionada jurisdicción”⁶⁷.

La procedencia de esta acción ante los superiores Tribunales Provinciales parecía, pues, encontrarse fuera de toda duda en virtud de la naturaleza incuestionablemente administrativa de los actos emanados de los Registros Públicos.

Difícil será, por este motivo, intentar explicar la reforma producida por la ley 12.008, que en su art. 85 modifica el DL de la siguiente manera:

Artículo 85°: Sustitúyese el artículo 44 del decreto-ley 11.643/63, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“De las observaciones que formule el Registro, el interesado podrá recurrir: a) Por reconsideración ante su director, cuya resolución tendrá carácter definitivo. b) Por apelación ante las Cámaras de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de La Plata, dentro de los diez (10) días de notificado. Si el apelante tuviese su domicilio fuera del Partido de La Plata, el plazo mencionado quedará ampliado a razón de un (1) día por cada doscientos (200) kilómetros o fracción que no baje de cien (100)”.

De la simple confrontación del viejo y nuevo artículo podemos extraer las siguientes conclusiones, a saber:

I) Se modifica el inciso a), eliminando la frase “y dejará abierta la vía contencioso-administrativa”.

II) Se modifica el inciso b) totalmente, declarando que el recurso que corresponde será el de “apelación” (no más demanda contencioso-administrativa) y que la competencia corresponderá a las Cámaras de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial La Plata (no más a la Suprema Corte Bonaerense), estipulando para el interesado un plazo de diez días desde que fuera notificado para interponer el recurso, con la posibilidad de su ampliación en función de la distancia La Plata-domicilio del apelante⁶⁸. Se suprime también la referencia a que la demanda lo será en los términos y formas establecidos por el Código Contencioso-Administrativo.

III) Como consecuencia de la exclusión de la materia registral de la competencia administrativa -y que más adelante analizaremos-, pese a que la reforma no alude al tipo de trámite a imprimirle al recurso, pensa-

⁶⁷ MOISSET DE ESPANÉS. Op. cit. Pág. 203.

⁶⁸ Se entiende que el domicilio legal o real, en su defecto.

mos que serán de aplicación las normas del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia en cuanto regulan el recurso de apelación (arts. 242 y ss. CPCC).

B.IV.1) El porqué de la reforma. La determinación de la materia contencioso administrativa

La respuesta a esta pregunta hace necesario remontarnos a la idea del viejo Código en lo Contencioso Administrativo Provincial en torno a la definición de la materia administrativa y al cambio producido con la sanción de la ley 12.008 y la creación del nuevo fuero contencioso-administrativo.

El anterior Código de rito en lo contencioso-administrativo elaborado por LUIS V. VARELA en 1905, estructuraba un sistema de control judicial de la administración de “doble jurisdicción” o, más precisamente, de unidad de jurisdicción con competencia múltiple⁶⁹. Esto, sabemos, implica que no todos los litigios contra la administración pública tramitan ante la justicia contencioso-administrativa, sino que aquella también es juzgada ante otros órdenes jurisdiccionales, tales como el civil y comercial, el laboral, el penal. Esto se ha mantenido en el nuevo régimen, pero, destacan los expertos, con anterioridad a la reforma legislativa que nos ocupa, determinar cuándo un caso debía ser residenciado ante la instancia contencioso-administrativa se presentaba muchas veces casi como un misterio, incluso para los más avezados en la materia.

La doctrina especializada nos dice que el núcleo esencial de todo ordenamiento procesal administrativo lo constituye la materia contencioso-administrativa, porque ése es el elemento que impone la jurisdicción contencioso-administrativa.

Para la determinación de la materia administrativa en el nuevo régimen, debemos atenernos a lo que dispone la Constitución Provincial en su art. 166 párrafo 5to., en tanto preceptúa que se reputarán competencia de los tribunales contencioso administrativos aquellos casos que se originen en comportamientos activos u omisivos de la Provincia, los municipios, los entes descentralizados y de otras personas en ejercicio de la

⁶⁹ PERRINO, Pablo Esteban. “La competencia de los tribunales contencioso-administrativos en el nuevo código procesal contencioso administrativo de la Provincia de Buenos Aires”. ED, 178-984.

función administrativa⁷⁰. Si bien como ha señalado prestigiosa doctrina los términos utilizados en la Constitución Provincial son algo vagos e imprecisos, era de suponerse que el legislador al dictar el Código respectivo que regulara la materia, precisara con mayor exactitud el contenido de la misma. Esto es lo que sucedió con la ley 12.008, que contiene en su art. 1º, primera parte el siguiente texto: “*Cláusula general de la materia contencioso administrativa*: 1.- Corresponde a los tribunales contencioso administrativos el conocimiento y decisión de las pretensiones que se deduzcan en los casos originados por la actuación u omisión, en el ejercicio de funciones administrativas, de los órganos de la Provincia, los Municipios, los entes descentralizados y otras personas, con arreglo a las prescripciones del presente Código”.

Todos los especialistas en el tema se ocupan de aclarar que esta disposición se integra con lo dispuesto en la parte final del art. 2º⁷¹ en el que se señala un elemento primordial para definir la competencia contencioso administrativa, el cual consiste en la necesidad de que la controversia o caso estén regidos o sometidos a regulaciones de derecho administrativo⁷². Es decir que para considerar un caso comprendido dentro de lo contencioso administrativo no sólo precisamos de un caso cuyo origen sea un acto de algún sujeto u órgano en ejercicio de la función administrativa, sino también que este caso se encuentre regido por el derecho administrativo. Esto equivale a decir que el conflicto debe comprenderse dentro de los límites del derecho público o disposiciones de tal índole.

⁷⁰ El art. 166 última parte de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires reza textualmente “Los casos originados por la actuación u omisión de la provincia, los municipios, los entes descentralizados y otras personas, en el ejercicio de funciones administrativas, serán juzgados por tribunales competentes en lo contencioso-administrativo, de acuerdo con los procedimientos que determine la ley, la que establecerá los supuestos en que resulte obligatorio agotar la vía administrativa”.

⁷¹ “Artículo 2º: Casos incluidos en la materia contencioso-administrativa. La competencia contencioso - administrativa comprende las siguientes controversias: 1. Las que tengan por objeto la impugnación de actos administrativos, de alcance particular o general, y de ordenanzas municipales. Quedan incluidas en este inciso las impugnaciones que se deduzcan en contra de las resoluciones emanadas del Tribunal de Cuentas, del Tribunal Fiscal y de cualquier otro Tribunal de la Administración Pública, así como las que se deduzcan en contra de actos sancionatorios dispuestos en el ejercicio de la policía administrativa -a excepción de aquéllas sujetas al control del órgano judicial previsto en los artículos 166, segundo párrafo, 172 y 216 de la Constitución de la Provincia y 24 inciso 3) de la ley 11.922-. 2. Las que se susciten entre prestadores de servicios públicos o concesionarios de obras públicas y usuarios, en cuanto se encuentren regidas por el derecho administrativo. 3. Aquéllas en las que sea parte una persona pública no estatal, cuando

Aclaraba MARIENHOFF que si bien el Estado tiene una personalidad única, puede actuar tanto en el ámbito del derecho público como del derecho privado. En este último caso, el obrar administrativo puede dar origen a la existencia de los llamados “actos civiles de la administración” o “actos emitidos por la administración reglados parcialmente por el derecho privado”⁷³.

La calificación registral, para prestigiosa doctrina, es una manifestación particularizada de la función administrativa. Aun los sostenedores de la tesis de que esta función participa de los caracteres de la llamada “jurisdicción voluntaria”⁷⁴ razonan que “la denominación sólo ha de entenderse en términos generales de catalogación, pues tiene particularidades que la singularizan, entre las que se encuentra la de ser una actividad encomendada a un funcionario administrativo, tener un procedimiento especial, **recaer en materias no típicamente administrativas sino de carácter civil y privado**, entre otras”⁷⁵ (la negrita es nuestra). Este, a nuestro criterio, es el único argumento fuera del capricho legislativo, que justifica el desplazamiento de la competencia hacia las Cámaras Civiles y Comerciales de la Ciudad de La Plata. Obsérvese como clarificador ejemplo lo resuelto por la Cámara Tercera de Apelaciones Civil y Comercial de Córdoba, en autos “Escribano Carlos Luis Oliva, Reg. 518, Recurso de Apelación contra Resolución 15 del Expediente 0032-21859/95 - DO. de P.H. 4938/94 s/Competencia”, interlocutorio del 10/5/1995, en el que se declaró la incompetencia de las Cámaras en lo Civil y Comercial para revisar una decisión del director del Registro local, sustentado en que “si

actúe en el ejercicio de prerrogativas regidas por el derecho administrativo. 4. Las que versen sobre la responsabilidad patrimonial, generada por la actividad lícita o ilícita de la Provincia, los Municipios y los entes públicos estatales previstos en el artículo 1º, regidas por el derecho público, aun cuando se invocaren o aplicaren por analogía normas del derecho privado. 5. Las relacionadas con la aplicación de tributos provinciales o municipales. 6. Las relativas a los contratos administrativos. 7. Las que promuevan los entes públicos estatales previstos en el artículo 1º, regidas por el derecho administrativo. 8. (Inciso incorporado por ley 13.101) Las relacionadas con la ejecución de tributos provinciales. 9. (Inciso incorporado por ley 13.101) Las que versen sobre limitaciones al dominio por razones de interés público, servidumbres administrativas y expropiaciones. La enunciación anterior es meramente ejemplificativa. No implica la exclusión del conocimiento por los tribunales contencioso-administrativos de otros casos regidos por el derecho administrativo”.

⁷² PERRINO, Pablo E. Op. cit.

⁷³ MARIENHOFF, Miguel S. *Tratado de Derecho Administrativo*. T. II. Bs. As. 1981, pág. 255 y sigs. Citado por Perrino Pablo E. Op. cit.

⁷⁴ Ver ROCA SASTRE y González, en España.

⁷⁵ ROCA SASTRE, referenciado por Villaro, Felipe P. Op. cit. Pág. 62.

*la vía contencioso administrativa resulta procedente para la revisión judicial de resoluciones emanadas de entes públicos no estatales, la misma se impone en relación a las dictadas por el Registro General de la Provincia, dado su carácter de organismo de la administración del Estado. Por ende, las decisiones que emita en ejercicio de la función pública registral, constituyen actos públicos administrativos sujetos al bloque de juridicidad del derecho público. **En definitiva, si existe función y acto administrativo corresponde el ineludible control judicial contencioso administrativo***” (la negrita es nuestra).

Opuestos a estos argumentos se alzan quienes afirman que la materia registral inmobiliaria se encuentra dentro de los supuestos excluidos de lo contencioso administrativo *por regirse los casos que pudieren presentarse en este ámbito exclusivamente por el derecho privado, es decir que afirman que en estos casos el derecho vulnerado es de orden civil* (con estas palabras excluía de la materia administrativa a estos casos el Código Varela en su art. 29 inc. 2). Por ello recogemos en este sentido la opinión favorable de PABLO E. PERRINO, quien afirma que la modificación del tribunal competente para revisar las decisiones del Registro de la Propiedad se justifica, en tanto *si bien tales actos emanan de un órgano en ejercicio de función administrativa, la materia de fondo está regida por otras ramas del derecho (civil y registral)*. Agrega un argumento de índole práctica diciendo que “por lo demás, el nuevo régimen es más ágil y sencillo que el anterior, lo cual facilitará el acceso de los interesados al órgano judicial que tiene a su cargo la revisión de este tipo de asuntos”. También se ha dicho que “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”⁷⁶.

Esto puede ser verdad, y de hecho adelantamos nuestro acuerdo en este sentido, pero seguimos firmes en nuestra duda teórica acerca de lo correcto del desplazamiento de esta competencia. Otros fundamentos que dan base a esta opinión favorable a la exclusión es el que aplicando la analogía, refiere que en este caso sucede algo similar con los dados a

⁷⁶ AHUMADA. Op. cit. Pág. 6o.

llamar “Recursos judiciales especiales”. Estos son supuestos en que “si bien los actos que se recurren emanan de sujetos públicos en ejercicio de funciones administrativas, la materia de fondo que se ventila en muchos casos se vincula con otras ramas del derecho (civil, laboral, penal, etc.), razón por la cual el legislador ha optado por asignar a los tribunales ordinarios de la materia competencia para su conocimiento”⁷⁷. Ejemplo de esto son los recursos dados contra las resoluciones de la Dirección Provincial de Personas Jurídicas en ejercicio del poder de policía societaria. Según el art. 10 del dec. ley 8671/76, tales actos son recurribles ante las Cámaras de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial La Plata. También las resoluciones adoptadas por la Subsecretaría del Trabajo en ejercicio del trabajo son apelables ante la justicia laboral (art. 61, ley 10.149/84); los actos de la Dirección del Registro Provincial de las Personas que denieguen la inscripción del nombre de las personas, y los que denieguen el pedido de corrección de errores u omisiones materiales en las actas o inscripciones.

Esto ha sido rechazado por otro sector importante de la doctrina, crítico de la reforma producida con la ley 12.008 y sus modificatorias en cuanto considera que se ha vulnerado el criterio material de asignación de competencia de la cláusula constitucional. El legislador, sostiene, “no se encuentra autorizado constitucionalmente para limitar en la comprensión de la materia procesal administrativa el concepto unívoco de la función administrativa como determinante de ella”⁷⁸. Se interpreta que se han seguido criterios de conveniencia que si bien pueden perseguir una loable finalidad, cual es la de destrabar y dar aire a la novel justicia administrativa, “en el fondo conspiran contra los principios de la reforma apoyados en la inmediatez, revisión y control pleno, descentralización, acceso irrestricto y fundamentalmente la debida intervención de los órganos especializados en los temas regidos principalmente por principios y normas de derecho público ... porque está muy claro que la tarea de registración y anotación es uno de los contenidos de la función

⁷⁷ TRIBIÑO, Carlos R. y Perrino, Pablo E. *La justicia contencioso administrativa en la Provincia de Buenos Aires. Jurisdicción y competencia. La reforma constitucional de 1994*. Bs. As.; Ed. Depalma, 1995. Pág. 137.

⁷⁸ D'ARGENIO, Inés A. “El nuevo proceso contencioso administrativo”, en Cassagne, Juan C. y otros. *El nuevo proceso Contencioso Administrativo de la Provincia de Buenos Aires*; La Plata; Ed. Librería Editora Platense, 2005.

administrativa, que estará sujeta a revisión judicial toda vez que exista un caso que por actuación u omisión la comprometa o la involucre, lo que implica expandir los supuestos más allá de la limitada pretensión que actualmente se prevé⁷⁹.

Para terminar, y en apoyo a este último fundamento, recordamos la presunción a favor de la competencia contencioso administrativa aun en casos de aplicación de normas de derecho privado, que establece la 2da. parte del art. 1° del nuevo Código Contencioso Administrativo: “La actividad de los órganos del Poder Ejecutivo, de los Municipios y de los demás entes provinciales o municipales, se presume realizada en el ejercicio de funciones administrativas y regida por el derecho administrativo. *Procederá esta presunción aun cuando se aplicaren por analogía normas de derecho privado o principios generales del derecho*”.

B.IV.2) Principios aplicables a la “apelación” ante las Cámaras Civiles y Comerciales de la Ciudad de La Plata

Vimos que en nuestra opinión, son aplicables al procedimiento establecido por ante las Cámaras Civiles, las reglas relativas a la apelación que contiene nuestro Código de rito provincial en lo Civil y Comercial, pese a que fundadamente se ha dicho que la competencia que las Cámaras ejercen resulta ser una competencia recursiva “impropia”, ya que la impugnación no es deducida contra una resolución judicial, sino administrativa, aun cuando la instancia revisora haya sido conferida a un órgano del Poder Judicial⁸⁰. Nuestra opinión encuentra apoyo además en quienes afirman que al derogar la propia ley 12.008 (a través de los arts. 79 y 84) el decreto ley 9398/79 y su modificatorio, se declaró huérfano desde el punto de vista normativo absolutamente a todo el procedimiento para la sustanciación y tramitación del recurso ante la Cámara⁸¹. Esto implica que el iter del recurso debiera ajustarse a las siguientes reglas⁸²:

⁷⁹ OROZ, Miguel H. E. “Las disposiciones complementarias, transitorias, modificatorias y derogatorias en el nuevo Código Procesal Administrativo Bonaerense”, en Cassagne, Juan C. y otros; *El nuevo proceso Contencioso Administrativo de la Provincia de Buenos Aires*. La Plata; Ed. Librería Editora Platense, 2005.

⁸⁰ ANDORNO, Luis O. “Procedimiento Recursivo Registral”. ED 131-882.

⁸¹ OROZ, Miguel H. E. Op. cit. Pág. 729.

⁸² Un tema poco tratado por la doctrina consiste en analizar si el escribano necesita patrocinio letrado o no en la vía jurisdiccional. Cuando el contencioso se encuentra dentro del Registro (contencioso-registral) no habría problemas, pero en sede judicial no hay nada contemplado. No

a) Notificada la decisión final del director del Registro en el recurso de reconsideración contrario a lo peticionado por el interesado⁸³, éste tiene diez días para interponer el recurso de apelación. Esta notificación debe ser practicada (en una hipótesis de mínima), por un medio fehaciente, y ya en algunas jurisdicciones se ha resuelto que debiera ser realizada con arreglo a las disposiciones del Código Procesal Civil, y no “mediante el simple arbitrio de poner a disposición de los señores escribanos en los casilleros pertenecientes a los mismos, las actuaciones correspondientes”⁸⁴.

b) No está claro (nada claro) si el recurso de apelación debe ser interpuesto ante la misma Cámara Civil y Comercial que deberá entender en la cuestión, o ante el mismo director del Registro. Pensamos que cualquiera de las dos alternativas son igualmente válidas, aunque creemos que la segunda de ellas cuenta con más argumentos a favor, con las siguientes salvedades: b.1) a favor de la postura explicitada en primer término, no olvidemos que la reforma reza que el recurso se interpondrá “ante” las Cámaras, lo cual nos da para pensar que la resolución del director del Registro cierra toda posibilidad de actuación en dicha sede. Como salvedad, se nos ocurre también que si así fuera, el recurrente debiera acompañar fotocopias certificadas de todo el expediente administrativo que causó el recurso, lo que estimamos no será fácil, aunque resulta de todo sentido común desde un punto de vista de la defensa de sus derechos el obtener dichas copias por parte del mismo Registro. También podría solicitar, como medida a adoptar por la sala a quien toque el conocimiento del recurso, el pedido de envío de copias del expediente en cuestión por parte del Registro; b.2) en el segundo caso, interpuesto el recurso de apelación ante el director del Registro, existe la posibilidad teórica de su denegación. Aunque pensamos que serán contadísimos los casos en los que esto ocurrirá, imaginamos alguno en

tenemos duda acerca de apoyar la innecesariedad de patrocinio letrado cuando el que recurre es el escribano autorizante del documento. Así lo han aceptado pacíficamente los tribunales.

⁸³ La ley nacional registral y el DL expresan que el registrador formulará la observación, y no nos dicen nada más acerca de ello. Nadie duda de que la observación debe ser fundada, si pretendemos se reúnan los requisitos de todo acto administrativo.

⁸⁴ Resolución 250 del 28 de octubre de 1983 dictada por la sala primera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Rosario, recaída en autos “Gabenara Boero, Juan P. C. Resolución 42 del director del Registro General”, citada por Andorno, Luis O. “Procedimiento Recursivo Registral”, en ED 131-883.

el cual la situación sea más que clara en contra de la inscripción del documento. Si así fuera, queda abierta la posibilidad al recurrente de ir en queja a la Cámara para que ésta sea la que resuelva. Esto creemos que es prácticamente imposible. Incluso algunos autores, con fundamento, sostienen que dicha elevación se torna obligatoria. Tampoco la normativa vigente limita con un plazo al director del Registro para que eleve a Cámara el recurso, como sí lo hace la ley 22.231 en Capital Federal (5 días). También sostenemos que en este caso la actividad del recurrente en sede registral debe limitarse exclusivamente a manifestar que apela la decisión del director⁸⁵. Éste debiera ser el encargado de remitir las actuaciones, si concediera el recurso, a la Cámara. Luego, ya en Cámara, debiera procederse como estatuye el art. 254 del CPCC, esto es que el secretario dé cuenta de la llegada del expediente a la misma, ordenándose su notificación (que el mismo CPCC establece que será personalmente o por cédula). Desde allí el apelante tiene diez días para expresar agravios (arg. arts. 246 y 254 CPCC).

c) La expresión de agravios en Cámara debe contener los requisitos establecidos en el art. 260 del CPCC, es decir que será una “crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas”, y que “no bastará remitirse a presentaciones anteriores”, es decir que este escrito -de suma importancia para la suerte inscriptoria del documento, obviamente- debe autoabastecerse. La expresión de agravios debiera ser redactada en el sentido de exponer concretamente los puntos en que se funda la pretensión inscriptiva, y el por qué resulta a su criterio equivocada la denegatoria del órgano inscriptor, atacando concretamente la argumentación del mismo.

d) De la expresión de agravios, si seguimos las reglas del Código Procesal, debiera darse traslado al apelado, esto es al registrador, por el plazo de diez días, para que conteste la misma. Esto nos ha suscitado alguna duda, ya que el Registro expuso las razones de su decisión denegatoria en sede administrativa, y resulta excesivo -amén de inadecuado atento los principios de celeridad y economía procesal- el que éste deba ser oído nuevamente. Podría la Cámara resolver directamente teniendo en cuenta las actuaciones llevadas a cabo en sede registral, pues ninguna prueba ni argumento adicional debieran ya ser permitidos

⁸⁵ El art. 245 del CPCC reza que “el apelante deberá limitarse a la mera interposición del recurso”.

introducirse por parte del Registro, de quien se supone ya ha agotado los posibles argumentos en que funda su denegatoria. No creemos que esta postura pueda ser tildada de absurda, puesto que el derecho de defensa en juicio de la administración no se ve vulnerado en absoluto. Al respecto citamos alguna jurisprudencia contraria de la misma Cámara de Apelaciones platense que ha afirmado, en franca disidencia con esta postura, que “la publicación registral tiene por fin velar por el tráfico jurídico de derechos sobre muebles e inmuebles registrables sobre la base de la presunción de su exactitud e integridad y ello conlleva un plexo de derechos y obligaciones que no pueden soslayarse y que requieren en el contencioso, la participación del Registro de la Propiedad, todo lo cual resulta aún más diáfano si se tiene en cuenta que de la solución a que se arribe podría resultar eventualmente una responsabilidad de los entes públicos, que se encontrarían de otro modo con un resultado objetivo sin haber participado en la dilucidación sustancial de estos litigios”⁸⁶. Sin embargo, los administrativistas TRIBIÑO y PERRINO⁸⁷, al referirse a los ya explicados “recursos judiciales especiales”, se ocupan de aclarar que *en todos ellos y en el trámite del proceso judicial, no se prevé la intervención de la autoridad cuya resolución se impugna*. También anotamos la importante opinión de la Dra. KEMELMAJER DE CARLUCCI, que habla de la “inexistencia de contradictor” en este caso⁸⁸. Reiteramos entonces nuestra opinión en el sentido de que el Registro *no debe ser considerado parte* en esta etapa recursiva.

e) Salvo alguna medida para mejor proveer que pueda ordenar el órgano jurisdiccional en uso de las atribuciones que le son propias (art. 36 CPCC), el trámite en Cámara debiera ser breve en el sentido de obtenerse la sentencia del modo más rápido posible (en términos procesales, se entiende). Las cuestiones ventiladas, como resulta obvio, serán siempre de puro derecho⁸⁹, y el Tribunal se limitará a analizar las constancias del expediente administrativo más la expresión de agravios del recurrente. De todos modos, dejamos abierta la puerta a la posibilidad que el CPCC prevé en su art. 255 inc. 5 a) en el sentido de que el recurrente puede so-

⁸⁶ Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial La Plata, Sala 2; autos “Paoltroni, Nélida c/ Uiladoy, Juan s/Cancelación doble dominio”, sentencia del 7/12/1999.

⁸⁷ TRIBIÑO Carlos R. y Perrino, Pablo E. Op. cit. Pág. 138.

⁸⁸ KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída. Exposición brindada en el XXXV Seminario Teórico Práctico “Laureano Arturo Moreira” (28 y 29 de mayo de 1998).

⁸⁹ Este recurso sería sin sustanciación. Nos referimos a la falta de sustanciación probatoria.

licitar se abra la causa a prueba, en los casos en que se alegare un hecho nuevo posterior a la oportunidad prevista en el art. 363 CPCC (por analogía debiera implicar un hecho nuevo suscitado luego de interpuesta la reconsideración ante el director del Registro, que modificara la viabilidad inscriptoria del documento que se pretende registrar).

B.IV.3) ¿La reforma “incluye” la posibilidad de una instancia judicial revisora adicional ante la Suprema Corte Provincial?

Otro tema espinoso cuya resolución queda pendiente desde el punto de vista del análisis que estamos efectuando, consiste en responder si el interesado que obtuvo una sentencia en Cámara que confirmó la denegatoria del Registro en cuanto a la inscripción del documento, puede ir por la vía extraordinaria ante la Suprema Corte Provincial.

Este tema no es nuevo y ha sido analizado por diversos autores y tangencialmente tratado por la jurisprudencia.

Mucho tiene que ver con este tema aquello que decíamos de la competencia recursiva “impropia” de las Cámaras de Apelación, ya que válidamente puede sostenerse que cuando el Poder Judicial actúa como instancia revisora de decisiones administrativas, la actividad que realiza no puede ser calificada propiamente como “jurisdiccional”, sino que es la última vía para poner fin a la contienda planteada originariamente en sede administrativa, y por ende, cuando se llega a un pronunciamiento del órgano judicial, “por elemental aplicación del principio constitucional del debido proceso, cabrá un proceso plenamente jurisdiccional, transitando los interesados todas las instancias ordinarias y extraordinarias que acuerda el ordenamiento vigente”⁹⁰.

Se ha afirmado al respecto también que “normalmente la apelación será la última instancia y la sentencia tendrá el carácter de definitiva, pasando en autoridad de cosa juzgada, pero, sin embargo, puede darse el caso de que sea procedente, un recurso más. Este sería el extraordinario por inconstitucionalidad, o porque la sentencia fuera arbitraria (no fundada), o resolviera sobre asuntos no controvertidos. La competencia corresponderá a la Corte Suprema de Justicia de la provincia ... y su pronunciamiento pondrá punto final a estos tres casos que entendemos

⁹⁰ ANDORNO, Luis. O. Op. cit. Pág. 885.

serán absolutamente extraordinarios, planteándonos este supuesto más como un ejercicio que como una posibilidad más o menos concreta”⁹¹.

Sin duda, entonces, que el interesado cuenta con esta última alternativa, la que tendrá carácter excepcional, como es obvio no en este caso sino en todos los casos que abarca la materia de los recursos extraordinarios. Tendrá, pues, el interesado, el camino abierto para los recursos de inaplicabilidad de ley e inconstitucionalidad previstos en nuestro Código ritual (arts. 278 y sigs. y 299 y sigs. CPCCBA). Este tema también ha sido planteado por la Dra. AIDA KEMELMAJER DE CARLUCCI, quien se preguntaba si contra la sentencia de Cámara cabrían los recursos extraordinarios que acuerda el ordenamiento vigente o debiera recurrirse a la justicia en lo contencioso administrativo (en la Capital Federal). Pensamos que en la nueva postura que trasluce el nuevo art. 44 del DL provincial queda claro que sólo son admisibles en su caso los recursos extraordinarios, y nunca podría iniciarse un juicio “pleno” ante la justicia contencioso administrativa⁹².

C) CONCLUSIÓN

Nos preguntamos si ha hecho bien o mal la reforma al realizar esta exclusión, y nos respondemos -a la luz de lo desarrollado- que este apartamiento de lo contencioso-registral de la esfera judicial administrativa aparece como incongruente e incorrecto desde un punto de vista (puramente) teórico. Porque desde siempre se ha afirmado en nuestros tribunales que no es suficiente que se invoquen normas de derecho civil, laboral, etc. como aplicables al caso para desplazar la materia contencioso administrativa, “sino que será el interesado en dicho desplazamiento quien deba demostrar que la relación que lo vincula con la administración es ajena al derecho público local para apartar la causa de los tribunales en la materia”⁹³. Pero también nos preguntamos si ha hecho bien o mal la reforma al brindar al interesado la posibilidad del recurso ante un órga-

⁹¹ CIAFARDINI, Ana M. y otros. “La calificación registral. Límites y recursos. Lo contencioso registral”. “Gaceta del Notariado”, Rosario, septiembre-diciembre de 1980, N° 83.

⁹² KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída. Exposición en los Seminarios “Laureano Arturo Moreira” ya citada.

⁹³ D’ARGENIO, Inés A. Op. cit. Pág. 130.

no mucho más “cercano” al justiciable que la atareada Corte Provincial, como lo son las Cámaras Civiles y Comerciales de La Plata, y nos contestamos obviamente que se ha hecho bien. Pese a las críticas, entonces, que pudiéramos realizar a la reforma, principalmente -reiteramos- en torno a esta nueva concepción de la materia administrativa que sin dudas se da de patadas con la cláusula constitucional, *con ella pronosticamos el “renacimiento” de una verdadera “jurisprudencia registral”, que no coartará bajo el velo de la burocracia los legítimos derechos de los interesados a la discusión de la calificación registral, y que sanamente distraerá en la mayoría de los casos el conocimiento de dichas causas al máximo tribunal provincial, dejando para éste las injusticias (registrales) que “clamen al cielo”.*

BIBLIOGRAFÍA

- (1959) SAYAGUES LASO, Enrique. *Tratado de Derecho Administrativo*; Tomo II; Montevideo.
- (1963) HERNÁNDEZ GIL. *Introducción al Derecho Hipotecario*; Madrid.
- (1973) BARDALLO, J. Versión grabada del Curso de Derecho Registral de 1973, citada en “Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay”, Montevideo.
- (1975) MOLINARIO, Alberto D. “Del ámbito de los recursos organizados por los arts. 27 y 28 del decreto ley 17.417/967 y de la ley que rige el lapso de interposición de la apelación establecida en el último de ellos”; La Ley T. 1975-B-539.
- (1978) GARCÍA CONI, Raúl R. *El contencioso registral. Recursos y subsanaciones*; Ed. Depalma, Buenos Aires.
- (1979) BRITO, Mariano. “Actividad y Acto Administrativo Registral”, en “Actividad y Acto Administrativo Registral y Contencioso Administrativo Registral, Conferencias y Cursos”, N° 9, “Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay”, Montevideo.
- (1979) DELPIAZZO, Carlos E. “Contencioso Administrativo Registral”, en “Actividad y Acto Administrativo Registral y Contencioso Administrativo Registral, Conferencias y Cursos”, N° 9, “Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay”, Montevideo.
- (1980) CIAFARDINI, Ana M. y otros. “La calificación registral. Límites y recursos. Lo contencioso registral”; “Gaceta del Notariado”, Rosario, septiembrediciembre de 1980, N° 83.
- (1980) VILLARO, Felipe P. *Elementos de Derecho Registral Inmobiliario*, Fundación Editora Notarial, La Plata.
- (1981) GARCÍA CONI, Raúl H. *Procedimiento inscriptorio*, La Plata.
- (1983) “Una resolución contencioso-registral y dos conclusiones”; REVISTA NOTARIAL N° 870, pág. 1369.
- (1987) BONPLAND, Viviana M. C. “Responsabilidad extracontractual del Estado (Análisis exegético de las citas del codificador al artículo 1112 del Código Civil)”; LL 1987-A-779.
- (1987) FRONTINI, Angel Agustín y otros. “Medidas cautelares y bloqueo Registral”; REVISTA NOTARIAL N° 892.
- (1992) ANDORNO, Luis O. “Función calificadora del Registro de la Propiedad - Nulidad absoluta y manifiesta (art. 9 inc. a) Ley 17.801)”; Nota a fallo; JA 1992-IV-661.
- (1995) TRIBIÑO, Carlos R. y Perrino, Pablo E. *La justicia contencioso administrativa en la Provincia de Buenos Aires. Jurisdicción y competencia. La reforma constitucional de 1994*. Buenos Aires, Ed. Depalma.
- (1998) XXXV Seminario Teórico Práctico “Laureano Arturo Moreira” (28 y 29 de mayo de 1998). Exposición de la Dra. Aída Kemelmajer de Carlucci.

- (1999) AHUMADA, Daniel E. "Recursos Registrales". "Revista Notarial del Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba", N° 78, pág. 51.
- (2002) SCOTTI, Edgardo O. "La responsabilidad del Estado por errores y omisiones registrales"; JA 2002-II-1491.
- (2003) MOISSET DE ESPANÉS, Luis. *Publicidad Registral*. Ed. Zavalía, Buenos Aires.
- (2004) CASSAGNE, Juan Carlos y otros. *El nuevo proceso contencioso administrativo de la Provincia de Buenos Aires*. Ed. Librería Editora Platense, La Plata.
- (2004) COCHIA, Alicia S. "El principio de legalidad y la calificación registral"; Universidad Nacional del Nordeste, Comunicaciones Científicas y Tecnológicas, 2004.
- (2005) D'ARGENIO, Inés A. "El nuevo proceso contencioso administrativo", en Cassagne, Juan C. y otros; *El nuevo proceso Contencioso Administrativo de la Provincia de Buenos Aires*. La Plata; Ed. Librería Editora Platense.
- (2005) HUTCHISON, Tomás. *Código Procesal Contencioso Administrativo Provincia de Buenos Aires concordado y comentado*. Ed. Scotti, La Plata.
- (2005) MAZZEI, Juana B. *Principios registrales. Tracto sucesivo abreviado*. Ed. Nova Tesis, Buenos Aires.
- (2005) OROZ, Miguel H. E. "Las disposiciones complementarias, transitorias, modificatorias y derogatorias en el nuevo Código Procesal Administrativo Bonaerense", en Cassagne, Juan C. y otros; *El nuevo proceso Contencioso Administrativo de la Provincia de Buenos Aires*. La Plata; Ed. Librería Editora Platense.
- ANDORNO, Luis O. "Procedimiento Recursivo Registral". ED 131-882.
Documento elevado por la Comisión de Estudio designada por el Consejo Federal del Notariado Argentino respecto del proyecto del Código Civil unificado con el Código de Comercio, coordinado por la Dra. Cristina N. Armella (inédito).
- PERRINO, Pablo Esteban. "La competencia de los tribunales contencioso-administrativos en el nuevo código procesal contencioso administrativo de la provincia de Buenos Aires". ED, 178-984.