

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

RECURSOS REGISTRALES(*)⁽¹²⁾

JOSÉ VÍCTOR SING

SUMARIO

I. Naturaleza jurídica de los recursos registrales. - I. 1. Tesis de la jurisdicción voluntaria. - II. Etapas recursivas. - II. 1. Breve introito. - II. 2. Primera etapa recursiva: a) sustento normativo; b) forma de la presentación, c) efectos de la interposición; d) la prueba; e) la resolución; f) el cómo de la resolución; g) efectos de la notificación. - II. 3. Segunda etapa recursiva (apelación): a) medio y forma de la presentación; b) la resolución de la apelación (tiempo y forma). - II. 4. Recurso de apelación ante la función judicial (tercera etapa): a) tiempo y forma de la interposición; b) posibilidad de recurrir por inaplicabilidad de la ley; v) posibilidad de recurrir en apelación extraordinaria ante la Corte Suprema.

I. NATURALEZA JURÍDICA DE LOS RECURSOS REGISTRALES

El asunto del acápite sería más propio tratarlo en sistemas de países europeos, como Francia, por ejemplo. Porque es allí donde la temática puede engendrar dudas, pero no tanto entre nosotros, por la nítida división constitucional de funciones estatales. Mas como "hay verdades que de puro sabidas yacen olvidadas", es concurrente recordarlas.

Hacemos la salvedad de que no efectuaremos colación de autores. Tal, porque no conocemos tantos, y porque la mayoría de sus veces las citas doctrinarias son indicativas de erudición, aunque no fatalmente de razón. La única autora que citaremos, que es al mismo tiempo nuestra mentora, será la Constitución Nacional. Ello, porque es premisa inescindible e imperativa de cualquier especulación sobre nuestra normativa. Además, porque ocurre el fenómeno de que cuando se llega a la especialización, el conocimiento se sectorializa en tal grado que desdibuja la concepción de la estructura matriz.

Al fin, lo específico no es más que el contenido consecuente de la organicidad, que es lo permanente. Por otra parte, con la pauta primigenia de la juridicidad, la lógica resultante sólo puede ser una e idéntica: aquí, en la antípoda, ahora y en la prehistoria. Nada diferencia en el ámbito intelectual cualitativo al hombre actual del pitecántropo, salvo el cúmulo de datos cognoscitivos. Nuestro padre cavernario se bastaba con un ábaco mental; nosotros debemos recurrir a la computadora electrónica, por la multiplicidad de datos y la urgencia de los requerimientos.

Nuestra Constitución Nacional organiza la estructura para el deber ser estatal, en tres funciones⁽¹⁾⁽¹³⁾, que por su orden son: a) Función legislativa, artículos 36 y siguientes; b) Función ejecutiva o

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

administrativa, artículos 74 y siguientes; y c) Función judicial, artículos 94 y siguientes. Pero ni la función legislativa es totalmente legislativa, ni la función judicial es totalmente judicial. ¿Por qué? Porque la función legislativa cumple una importante y cuantiosa función que es administrativa. ¿Cuál? Pues, toda la que hace a su funcionamiento interno, verbigracia: contratos de suministros para su sede, contratación de taquígrafos, adquisición de papel, escaños, reparaciones, creación de relaciones con sus agentes (que no son laborales, porque el Estado no es empleador; consecuencia: relación administrativa), en fin, el mismo acto del inciso 7° del artículo 67 (Ley de Presupuesto), por más importante que resulte, es de índole administrativa. En pocas palabras, todo cuanto hace a la creación y funcionamiento de la infraestructura necesaria o conveniente, para poder manifestarse como función legislativa, es administrativo. Lo afirmado vale para la función judicial cuando comete la misma especie de actos; reglamentación de la labor de sus agentes, adquisición de materiales, creación y funcionamiento de sus bibliotecas, obras sociales para los agentes judiciales, etc. En síntesis, al igual que con respecto de la función legislativa, puede afirmarse sin exclusión que, todo cuanto hace a su régimen interno, son actos de función administrativa. Así, llegamos a la función administrativa propiamente dicha. Es la única de las tres, esencialmente y totalmente administrativa. No hay no puede haber ningún acto del poder administrador, por sí o por delegación, que no deba ser administrativo. Si así no resultare, podemos hablar del hecho cometido en ocasión de una operativa administrativa, pero no de un acto de administración.

Común denominador de todas las funciones estadales que consuman toda la actividad estatal, son los actos jurídicos de los procesos estatales, y su consecuencia: los actos jurídicos estatales(2)(14). El Estado argentino, en todos sus ordenamientos normativos, sólo debe producir actos jurídicos, que serán legislativos, administrativos o judiciales, pero siempre actos jurídicos, con el presupuesto de que cualquiera de ellos: el más trascendente o el minúsculo, deben adecuarse, deben obedecer a su proceso específico. Porque como ya hemos dicho: de otra suerte, no es tal acto. Ello no quita su presunción de legitimidad, ni su ejecutoriedad; mas tiene sobre sí la eventual repulsa de una sanción de nulidad, revisión, etc.

Sentado, pues, que la Administración únicamente puede producir actos administrativos, porque ésa es su función específica, coordinada con la de la función legislativa, y porque tiene vedado abismalmente el ejercicio, de cualquier modo, de la función judicial (artículo 95 de la C.N.), circunscribiremos la materia administrativa del órgano registral. Tenemos que él se manifiesta exteriormente y principalmente en tres actos, que crean relaciones jurídicas con extraños, cuales son los peticionantes. Estos actos son: a) el acto jurídico registral inscriptorio; b) el acto jurídico registral publicitario; y c) el acto jurídico registral recursivo. De los dos primeros hemos preanunciado su sustancia administrativa, en forma más amplia que aquí, en el ensayo de la llamada 2. Del último afirmamos

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

idéntico concepto. ¿Por qué? Porque jamás nuestro Estado cumple exclusivamente actos de derecho público o actos de derecho privado o civil(3)(15). Nuestro Estado sólo puede cumplir actos de derecho. Con la especialidad de que podrán ser legislativos si de la función legislativa emanan, que podrán ser administrativos si de la función legislativa provienen en función administrativa autorizada, que podrán ser judiciales si de tal función son expresión, que podrán ser administrativos si la función judicial actúa en función administrativa autorizada, y que deberán ser administrativos únicamente, si del poder administrador son quehaceres. Luego, el órgano registral, no más debe cumplir que actos de sustancia administrativa. ¿Por qué? Porque el órgano registral o, mejor dicho, la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, es un órgano administrativo dependiente del Poder Ejecutivo Nacional, por intermedio del Ministerio de Justicia de la Nación (arts. 86, incisos: 1º; 3º; 10º; 20º; y 89 de la C.N. y respectiva Ley de Ministerios) . Igualmente desajustado a la realidad es sostener que el derecho registral es derecho público. ¿Por qué? Porque si predominantemente es regulado por el llamado derecho público, es sabido que se le aplican numerosas normas del llamado derecho privado; en infinidad de contratos de suministros, de servicios, locación, y también en materia de responsabilidad por los hechos de sus agentes. ¿O no se le aplican las normas del contrato de compraventa cuando adquiere un equipo, conjuntamente con las normas administrativas y la Ley de Contabilidad de la Nación?

A la inversa: expresar que el derecho registral es materia civil, es lo mismo que significar que la creación, funcionamiento interno y externo del Registro, sus relaciones con los otros órganos estatales, el ejercicio de potestades propias y exclusivas del poder administrador, son regulados por el derecho civil, al conjuro del pase mandrakiano que abstrae la normativa constitucional y la normativa administrativa pertinente. Podrá redargüirse que tan sólo un aspecto funcional es objeto de la materia, y tan sólo en ese aspecto es sujeto de derecho civil. Pues, tendríamos otra falacia; el poder administrador jamás es sujeto de derecho privado. ¿Por qué? Porque la circunstancia de la aplicación de algunas normas de las llamadas privadas, no trastrueca la naturaleza del sujeto; como la aplicación de algunas normas de las llamadas públicas a un sujeto particular, no producen su mutación en órgano público. ¿Por qué se sustenta aquella tesis? Porque se apoya en la conocida teoría de la doble personalidad estatal. Y ya se sabe que esa teoría ha asistido a sus propias exequias. Insistir en ella, sería incurrir en la misma sinrazón que se cometió cuando se partió el derecho como si fuera un torta de bodas: una porción = a derecho público; la otra porción = a derecho privado. ¿Cuál fue su consecuencia? Pues, la incompreensión del derecho(4)(16), como ordenamiento unitario, integral y coherente. Desgraciadamente, fue en el ordenamiento jurídico administrativo donde más se patentizó esta dicotomía contradictoria: conceptuar el derecho como una monovalencia, para zanjarlo luego en dos órdenes normativos

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

integrales suficientes. Con cierto esfuerzo, podría haberse aceptado aquella distinción con fines de exposición didáctica, mas no conceptualmente.

¿Por qué? Porque entonces el sistema comenzaba a entrar en crisis (como ocurrió), a cribarse los valores por todas sus partes, por inserción de otros valores artificiales.

Poco esfuerzo cuesta afirmar que el derecho público lo crea el Estado, y que el derecho privado lo crean los particulares. Olvídense que la normativa civil emana del artículo 67, inciso 11 de la C.N. Olvídense que la imputación de esta norma fundamental es propia y exclusiva para nuestro Estado. Olvídense que cuando los particulares ejecutan la consecuencia legislativa del artículo 67, inciso 11, no hacen otra cosa que dar un contenido a lo creado por nuestro Estado.

Otro yerro mayúsculo se corporaliza cuando se sostiene que el derecho privado regula las relaciones de los particulares, como si el llamado derecho público no las regulara, y como si el llamado derecho privado no regulara numerosos e importantes cometidos estatales. Así, en materia de familia, donde la voluntad de los particulares cuenta poco y nada, tenemos normas jurídicas cuyo contenido no puede ser modificado por ellos; tenemos normas jurídicas en las cuales el "interés público o colectivo" está específicamente comprometido. Aun en materia de negocios jurídicos, donde la llamada autonomía de la voluntad retoza a sus anchas, normas de la calidad de los artículos 1044, 1047, 3604, 3741, etc., la abaten ineluctablemente con la sanción de nulidad. De acuerdo a la tesis de la ambivalencia normativa jurídica, ésas, las que regulan la institución familia, derecho sucesorio, serían de las llamadas: derecho privado. ¿De cuál derecho privado puede hablarse, cuando el Estado se mete hasta el tuétano; porque coordina, ordena y vuelve a ordenar según la situación? En lo relativo al Estado sin aditamentos, hemos comprobado que todos los volúmenes contractuales, como en los supuestos en que el Estado aparece como sujeto de relaciones patrimoniales, se le aplican disposiciones que reposan en el Código Civil. Entonces ¿cuál es el valor de la regla que puntualiza que el derecho público es el que regula la actividad del Estado? Al fin, parafraseando un conocido concepto, podemos decir que al llamado derecho público lo hallaremos en el llamado derecho privado, y que éste se integra en un ordenamiento unitario, por imposición de normas de derecho público que reglan la creación de las relaciones de los sujetos que no son el Estado, o sea, los sujetos privados. ¿Por qué? Porque el interés público regulado por el llamado derecho público, y el interés privado regulado por el llamado derecho privado, no existen en la realidad como lo conceptualiza aquella posición. El interés que regula el derecho es siempre y siempre público. ¿Por qué? Porque el Derecho lo hacen los hombres porque entre hombres viven. Porque ningún interés puramente privado es regulado por el derecho; porque lo puramente privado no es objeto del derecho: artículo 19, primera parte de la C.N. Tampoco existe el interés puramente público en el sentido del llamado

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

derecho público. ¿Por qué? Porque el interés puramente público es una abstracción cuando se desvincula de los sujetos concretos a los cuales se destina. Puede existir conceptualmente, pero no logra el ser del deber ser en el mundo del ser. Luego, ¿no hay interés público ni interés privado? No así. Hay el interés siempre público del derecho, con matices en la intermediación de la conducta a quien se refiere. Con mayor o menor rigidez en la imputación. Con mayor o menor accesibilidad del objeto. Con un más o menos marcado interés público en el interés privado, e, inversamente, con un más o menos marcado contenido privado en el interés público. El derecho es siempre objeto público. Entonces, si el derecho administrativo no es un valor absoluto o neto, que pueda ser cabalmente calificado de derecho público o derecho privado, ¿qué es el derecho administrativo y específicamente el derecho registral? Es derecho administrativo sin publicización ni privatización; aunque sí con variable y particular contenido. Tal particular contenido se sitúa en su mayor compromiso de los intereses públicos o colectivos, por las relaciones que regula, los bienes que administra, y los servicios que presta, en nuestro caso la publicidad inmobiliaria.

La separación de los llamados derecho público y derecho privado, obedece a la técnica que debe usarse para formular la necesaria o requerida relación. O sea, la distinción es técnica - jurídica. Y la distinción técnica - jurídica está dada por el grado de los intereses que nunca se corporalizan como públicos puros o privados puros, pero que sí exhiben la preponderancia del substratum público o privado por su inmediatez o mediatez en la relación.

Por último, para rematar la tesis del derecho civil atribuida a la naturaleza del derecho registral, y por ende, a los recursos registrales, consideraremos una razón de orden sitial. Es dable llamarse a engaño, por la circunstancia de que la Ley Nacional Registral haya adquirido la calidad de complementaria del Código Civil. El silogismo consecuente, es breve y aparentemente certero: el Código Civil contiene materia civil y todo cuanto se le incorpore es materia civil; la ley registral fue incorporada al Código Civil, ergo, es materia civil. Nada más aparente ni nada más fugaz, para determinar la naturaleza de una materia, que el criterio a que extrae de las tapas rígidas azules o rojas de un continente. El Código Civil contiene regulación de intereses predominantemente privados y también públicos, en numerosas instituciones. Incluso contiene instituciones, que de acuerdo a la mentada clasificación bipartita: derecho público y derecho privado, resultan difíciles de ubicar en una u otra de las categorías. ¿Por qué? Porque dichas normas son casi asépticas: ni públicas ni privadas. Tal entre otras, las relativas a los actos jurídicos, a las nulidades, al caso fortuito, a la imprevisión, a la responsabilidad aquiliana. ¿Por qué? Porque más que al derecho público o privado, pertenecen a la teoría general del derecho, matriz del llamado derecho público o privado. De tal suerte, decir que la ley registral es materia civil, es afirmar con suma ligereza, porque se soslaya el ser de las instituciones. Conclusión: la materia registral, sin ninguna excepción,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

ni salvedad relativa a algunos de sus actos: llámense inscriptorios, publicitarios o recursivos, como todos los atinentes a su organización y funcionamiento interno o externo, constituye derecho administrativo.

1. Tesis de la jurisdicción voluntaria

Esta opinión se enlaza con la anterior, al enmarcar en la jurisdicción voluntaria la función recursiva, porque entiende que su objeto es de la materia civil. Aquí se confunden igualmente las funciones. ¿Por qué? Porque aun aceptando como veraz tal expresión, comprobamos que se le escurre numerosísima cantidad de actos que no son de la materia civil propiamente dicha. ¿Cuáles? Pues, todas las medidas cautelares cuyas trabas o sus levantamientos se instan para su inscripción y que, eventualmente, pueden dar lugar a un recurso registral. Por otra parte, aunque saliendo del órgano registral inmobiliario y trasladándonos al de buques, tenemos que en el supuesto de un recurso ante el mismo ¿de cuál materia civil hablaríamos? Y si del Registro de Aeronaves se tratara ¿hablaríamos de materia civil? Tal, sin perder de vista que los citados Registros componen igualmente la organización administrativa estatal.

Desconcierta un tanto en el orden capitalino federal, que no sea la competencia llamada contencioso - administrativa la que conozca en materia recursiva en la instancia judicial, sino la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. ¿Por qué? Porque la materia civil será en un gran número de casos, la que promueva su conocimiento recursivo. Sin embargo, lo que aquí se recurre no es un acto de materia civil, sino un acto jurídico administrativo registral negativo a la pretensión inscriptoria del particular. ¿Por qué? Porque la norma registral imputa al órgano receptor la queja del peticionante y darle el curso que ordena la misma imputación. Consecuentemente, desde que se trata del juzgamiento de un acto administrativo registral inmobiliario(5)(17), parece bastante razonable la hipotética atribución de su conocimiento y decisión al órgano judicial contencioso - administrativo, en razón de la materia. Ello, aun cuando incidentalmente hubiera debido conocer la materia civil, comercial, procesal o la Ley Nacional de Procedimientos Administrativos. Esto del contencioso - administrativo también nos demuestra la confusión reinante, en el ámbito de las competencias. Por ello hablábamos al principio de que el tema era más propio de países de Europa de donde es originario, antes que del nuestro. Así, comprobamos que históricamente el contencioso - administrativo rezuma ajeña raigambre francesa. Es correcto hablar de contencioso - administrativo en Francia, pero no entre nosotros. ¿Por qué? Porque tal es el injerto de la función judicial en la función administrativa. O sea, un órgano jurisdiccional puesto en funcionamiento en la Administración. Como arriba hemos recordado, nuestro artículo 95 de la Constitución Nacional impide apodócticamente tal suerte de funcionalidad administrativa. Por ello, el contencioso - administrativo no pertenece al poder administrador, con lo que se guarda nuestra C.N. Mas lleva el resabio de su

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

denominación, porque fue hecho con las manos aquí, pero con los ojos, el corazón y el intelecto puestos en Francia.

Lo predicho vale contra la tesis de la jurisdicción voluntaria sustentada por razón de la existencia de la materia civil cognoscible.

Ahora demostraremos que, estrictamente, esa especie de "jurisdicción voluntaria" tampoco se configura admitiendo la existencia de la materia administrativa. ¿Por qué? Porque la jurisdicción voluntaria presupone un órgano: el juez; una parte: el peticionante; la inexistencia de litis, es decir, que el peticionante no es sujeto contradictor y que es foráneo al órgano. ¿Qué cosa nos exhibe la recalificación registral y su apelación ante el director? Un órgano: el Registro; un sujeto peticionante foráneo; un asunto contradictorio aunque el proceso no se configure típicamente como contencioso. Primera diferencia: la ausencia de contradicción ante el órgano judicial; la presencia de materia contradictoria en la vía recursiva registral. ¿Qué otra cosa observamos en la jurisdicción voluntaria? Una petición en razón de un hecho o situación jurídica que es absolutamente extraña al órgano que debe conocer de ella, y que con su pronunciamiento declarativo inviste a aquél o a aquélla de certeza, claridad y seguridad jurídicas. ¿Cuál otra cosa observamos en la llamada jurisdicción voluntaria registral? Una petición impugnatoria fundada ante el mismo órgano registral, por un acto denegatorio de él, y por la cual el mismo órgano debe conocer y pronunciarse fundado en la legalidad. Significa, pues, que el Registro es interesado en la impugnación, como que lo impugnado es su propio acto. Consecuencia: segunda diferencia: acto propio motivo de la impugnación. Tercera diferencia: intraneidad e "interés" del órgano (registrador o director), en la impugnación. Ergo, carencia de los elementos configurativos o atipicidad de la "jurisdicción voluntaria registral".

Sin embargo, generalmente de los errores fluye la verdad. La mención de la jurisdicción voluntaria, nos dará la verdadera naturaleza de la vía recursiva registral, si con lo que hasta aquí dicho no bastare. Insistiremos, para despojar a la materia registral de sus vestiduras artificiales.

La polémica relativa a la determinación de las diferencias entre la jurisdicción voluntaria y la contenciosa, tiene larga data. Afortunadamente, merced a las especulaciones de la moderna doctrina procesal en el orden mundial, se ha llegado a ciertas conclusiones: la única jurisdicción que existe como tal, es la contenciosa. ¿Por qué? Porque en ella se plasma esencialmente la función judicial, con la presencia de esa trilogía formada por el juez: órgano tercero dirimente objetivo; dos partes contradicentes; y la litis. Entonces, si sólo una y única jurisdicción existe ¿qué cosa es la jurisdicción voluntaria que no presenta aquellos valores de la mentada trilogía? La jurisdicción voluntaria es la actividad estatal impresora de autenticidad y valor legal a ciertas situaciones o hechos jurídicos. Con la salvedad de que tal actividad puede ser cumplida por cualesquiera de las tres funciones estatales, a saber: la función legislativa cuando confiere la ciudadanía

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

honorífica a algún extranjero; función administrativa: cualquiera de los innumerables actos que comete ante peticiones de particulares; función judicial: rectificación de partidas del Registro Civil, declaratorias de herederos, declaraciones de identidad de personas, adopciones de menores, contratos en el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial de Registro, cartas de ciudadanía, etc. Esa actividad dativa de certeza, autenticidad, seguridad y legalidad, exhuma su sustancia administrativa. ¿Por qué, entonces, en gran parte la cumplen los jueces? Simplemente porque la ley persigue dotar a esos actos de máxima seguridad por idoneidad funcional, y, también, por la inercia de la costumbre. Ninguna pauta de la juridicidad impide asignar al poder administrador la realización de aquellos actos competitivos de los jueces. Si se ha puesto en las atribuciones de los últimos, es por la suposición de que reúnen las condiciones necesarias de seriedad y sabiduría, para producir un acto seguro como la estabilidad jurídica lo apetece. Conclusión: los actos llamados de jurisdicción voluntaria son actos de sustancia administrativa. Por tanto, quien sostenga que el recurso registral de recalificación, como el de apelación, es de jurisdicción voluntaria, está significando que lo que es de sustancia administrativa no es administrativo. O, dicho de otro modo, está designando distintivamente a lo que sustancialmente es idéntico.

II. ETAPAS RECURSIVAS

II. 1. Breve introito

¿Qué son el recurso de recalificación registral y la apelación ante el director registral? Son la impugnación ritualizada, dirigida contra un acto denegatorio de la petición inscriptoria definitiva(6)(18), formulada por el particular interesado para que el órgano reconsidere el contenido de su acto particular y, en consecuencia, dicte una nueva resolución legalmente fundada. Esta podrá ser confirmatoria de la denegatoria, podrá revocar ésta y formular otra de acuerdo a la petición procesal. Lo antedicho vale para el aspecto formal. Sustancialmente la vía recursiva registral integra un muy importante capítulo del derecho administrativo, cual es el de la justicia administrativa. ¿Qué es esto de la justicia administrativa dentro de la Administración? Es simple, obedece al propósito no muy difundido de realizar la justicia dentro de toda la actividad estatal y, en nuestro caso, que el peticionante compruebe cumplidos con legalidad y en juridicidad, los cometidos específicos de la Administración. Es correcto identificar la justicia con la actividad específica de los órganos jurisdiccionales. Más ajustadamente, se trata de la justicia emergente de los asuntos controvertidos. ¿Acaso fuera de lo controvertido no debe existir la justicia? El derecho está ínsito en la justicia. Y el derecho lo aplica el Estado en toda su actividad. Es bonificante para los hombres y para el derecho ampliar el ámbito de aplicación de la justicia, que, por lo sobredicho, debe abarcar toda la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

actividad estatal. Ello no es ninguna novedad en el Estado de Derecho. La justicia se ubica en la esencia del Estado de Derecho, y ella no debe cabalgar ni en la grupa, ni prendida de la panza, mientras conduce la arbitrariedad. Tampoco debe ser un don o una regalía o un fuero concedido por el paternalismo. En el Estado de Derecho la justicia debe surgir del acatamiento por igual, de los órganos y sujetos, de la norma creada con suficiente representatividad. No debe olvidarse que la justicia es presencia, si los órganos del Estado de Derecho no hacen, pero sí cumplen. Y cumplen porque sus imputaciones son obligaciones y no opciones. Y cuando cumplen, deben hacerlo con equidad, que es justicia a secas. Por tanto, es legítimo hablar de justicia administrativa, porque es cumplir justicia cuando el poder administrador comete sus imputaciones en juridicidad y con razonabilidad. Luego, la vía recursiva registral aparece como una parte muy importante de aquella justicia administrativa. ¿Por qué? Porque configura un control de legalidad que la norma atribuye a los particulares en función de tales, para que un órgano público ejecute como debe hacerlo la petición del particular. O sea, si bien en su inmediato y particular beneficio, el peticionante actúa orgánicamente sin ser órgano, como censor de la legalidad administrativa pertinente. Este control se anexa íntimamente con la garantía constitucional de la defensa de la persona y de los derechos.

II. 2. Primera etapa recursiva

En puridad de concepto, este recurso no difiere de cualquier recurso administrativo(7)(19). Sólo su denominación connota el lazo que guarda con la función del registrador: la calificación documental. Pero la especificidad es aparente, pues en toda la Administración hay una función calificatoria cumplida por el agente, cualquiera sea su ubicación en la escala jerárquica. Tal porque lo administrativo, como todo lo estatal, se manifiesta y debe manifestarse por medio de procesos funcionales. Dicha funcionalidad se sustenta sobre un proceso lógico jurídico. De allí emerge que aquella función no puede expresarse en contra de la calificación legal y que, en cambio, debe serlo con toda la legalidad que debe sustentar cualquier acto estatal, la cual contiene entre otros valores, a la calificación.

Habida cuenta, entonces, de ese común denominador en todos los actos jurídicos estatales que es la calificación, la particularidad de que se concentre o acentúe sobre documentos o circunstancias de hecho o de derecho, nada agrega a la función para brindarle un ámbito de tipicidad excluido del que le corresponde como acto jurídico administrativo genérico. En la calificación registral los documentos son datos u objetos genofuncionales en modo inmediato para la concreción del cometido registral: la inscripción cualquiera sea su clase o efectos. Ocurre que si el objeto de la funcionalidad registral se exhibe como destacadísimo, es porque se trata de una monofunción, bien que relativamente compleja. Pero de ahí no surge la exclusividad de la función.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

En lo relativo a su denominación: recurso de recalificación, la misma denota imprecisión; esa denominación también le cabe a una impugnación ejercida en el ámbito mobiliario o intelectual o pecuario o aeronáutico o en el de buques. Igualmente incurriríamos en insuficiencia, así le agregáramos: "inmobiliario", porque el recurso puede darse contra el organismo, en razón de una denegatoria que ningún nexo guarde con lo inmobiliario, ejemplo: una anotación de inhibición. De tal suerte, lo más concreto porque circunscribe el ámbito de lo cuestionado, es simplemente: recurso administrativo. A ello si pretendiéramos ceñir su ubicuidad sectorial, le agregaríamos: "en lo registral". Malgrado estas consideraciones y en miras a lo que es práctica, trataremos del recurso de recalificación sin aditamentos.

Temporalmente, como lo establece la norma 17417 en el orden capitalino federal, la impugnación puede ser bipartita: a) ante el registrador; b) ante el director. Tal no significa que se trate de dos actos autónomos de impugnación; porque la razón de la segunda etapa se presupuesta en la primera. Persigue la oposición a una misma denegatoria, tiene la misma causa y se desarrolla en el mismo ámbito registral. Aún más, la calidad funcional del director nos indica que también se trata de un registrador, bien que el más jerárquico. Con lo que la no diversidad del ámbito, la indiferenciación en la materia de la impugnación, la indiferenciación esencial funcional en el agente ante quien se recurre en apelación, nos demuestra que no existe independencia entre el registrador y su director. ¿Por qué? Porque la diferencia es tan sólo organizativa o de organigrama. Esto no implica que el acto recursivo no pueda hallar completividad en la primera fase, sea porque el registrador revea su anterior resolución, sea porque el interesado desista de su pretensión, sea porque acepte la observación y subsane la irregularidad.

a) Sustento normativo

La pauta recursiva, esto es, la regla troncal, tiene su ubicación en la parte final del inciso b) del art. 9° de la norma nacional registral 17801. Concorde a nuestro régimen jurídico político, su implementación procesal corresponde a la autoridad local. En nuestro orden local, su expresión la contiene la norma 17417. Dice su art. 14: "Dispuesto el rechazo de la inscripción o anotación definitiva, el interesado podrá pedir al registrador dentro de los 120 días de efectuada la inscripción o anotación provisional la recalificación del acto o pronunciamiento que así lo señale". La interpretación es la siguiente: hasta el día 120 contado(8)(20); desde el impreso en el documento por el sello fechador y numerador de la mesa de entradas, el interesado puede interponer el recurso.

Debe tenerse presente en todo momento aquel inciso b) del art. 9° de la norma 17801, porque por él se establece en el orden nacional el plazo de los 180 días de inscripción provisional. Plazo que por atribuir oponibilidad

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

que hace a la sustancialidad del derecho al cual se refiere, no puede ser marginado (como no sea en beneficio del interesado, o consintiéndolo éste si le perjudica) por ninguna norma procesal local. Hacemos esta advertencia, porque en la vía recursiva registral los 180 días se conjugan con los plazos recursivos registrales, los cuales, en virtud de los arts. 31 y 108 de la Constitución Nacional, deben subordinarse a la norma registral nacional y, así, guardar la debida jerarquía y coherencia normativa del ordenamiento jurídico general.

Es dable recordar que hay una diferencia entre la fecha de la "inscripción o anotación provisional material" y la de la "inscripción o anotación provisional oponible". Este último es el supuesto del art. 14. ¿Por qué? Porque la oponibilidad del documento se produce a partir de la fecha de ingreso del documento o de su instrumentación, según el caso. Mientras que la inscripción material o asiento(9)(21)- salvo caso de excepción: caso de los "urgentes" que oblan tasa diferenciada - no se produce el mismo día del ingreso. Ella puede insumir los días necesarios, de acuerdo a la dinámica registral. Prácticamente el plazo funciona así: supongamos un documento ingresado el 1° de junio, cuya inscripción provisional se materializa el 9 del mismo mes; el interesado podrá interponer en regla el recurso de recalificación hasta el 28 de septiembre inclusive. ¿Cuál posibilidad le resta a quien arriba al día 121 o posteriores sin interponer el recurso? Pues, agota los 180 días de inscripción provisional, o peticona el desistimiento(10)(22)de aquella inscripción para evitar los 59, 58, 50, 45 ó los días que le restaren de una espera estéril. Luego ingresa la documentación con otro número de entrada, con lo cual comienza a correr un nuevo plazo de 180 días, si el documento es nuevamente observado; lo que le permite interponer el recurso en término. Por último, si acata el reparo registral y cumplimenta su saneamiento puede solicitar la prórroga de la última parte del art. 14 y, si ésta fuere insuficiente por motivos que no le fueren imputables, le resta la prórroga extraordinaria del art. 26(11)(23).

b) Forma de la presentación

Dice el art. 27 de la norma 17417: "A tal fin, al interponer el recurso de recalificación, los interesados deberán constituir domicilio en la Capital Federal so pena de no dar curso a la petición hasta tanto se llene tal recaudo . . . "; que en vinculación con el art. 16, que luego se comentará, llenan las condiciones exigidas.

No hay sacramentalismo en la presentación. Bien puede ser manuscrita o mecanografiada, en el mismo "volante de devolución y observaciones", o ante la División Despacho, para que ésta proceda a confeccionar el expediente, practicar su asiento en el libro llevado al efecto, aplicar el foliado e imprimir los sellos de juntura.

c) Efectos de la interposición

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

En su artículo 15 la norma 17417 establece: "Interpuesto el recurso de recalificación, queda prorrogado el término de inscripción o anotación provisional, mientras se sustancia aquél". Esta disposición guarda concordancia con el inciso b) del art. 11 de la norma citada, pues en ésta el plazo inicial de inscripción provisional era de 120 días. En la inteligencia de que el recurso podía interponerse hasta el último día del término, con lo que coincidía con la consumición de la inscripción provisional, se hacía necesaria su prórroga. Mas vigente el art. 9°, inciso b) de la norma 17801, que confiere 180 días iniciales a la inscripción provisional, el art. 11, inciso b) de la norma 17417 queda sin sustento lógico y en manifiesta contradicción con la norma nacional, en cuanto al término de la provisionalidad, lo mismo que en cuanto a la primera ampliación del término de 60 días de la última parte del art. 14. ¿Por qué? Porque si el interesado interpone el recurso el día 120, interrumpe el curso de los 180 días de la inscripción provisional, y la anotación provisional queda prorrogada, con lo que le restan 60 días(12)(24)que comenzarán a correr desde que le notifiquen la resolución denegatoria(13)(25). Pero si el recurso lo interpusiera en el día 90 ó 25, contados desde el ingreso, resultaría que tendría un cómputo de 90 ó 155 días más de inscripción provisional para subsanar el defecto registral, o apelar, descontando de esos 90 ó 155 días, los que dejare transcurrir hasta efectuar la interposición de la apelación; salvo que lo hiciera en el mismo día de la notificación de la denegatoria.

d) La prueba

Preceptúa el art. 16 de la norma 17417: "El recurrente deberá fundar su derecho y ofrecer o acompañar la prueba que intente hacer valer, no admitiéndose después otra, excepto de hechos o documentos posteriores, para cuya presentación será hábil toda la instancia". Y el art. 17 expresa: "El plazo de producción de la prueba ofrecida será de 15 días contados desde la interposición . . . "

Generalmente la prueba se acompaña con/o en el escrito de interposición del recurso. También generalmente consistirá en el aporte de documentos emanados de cualquiera de las funciones estatales; igualmente podría derivar de una situación jurídica registral. Continúa en su parte final el mencionado artículo: "Dicho plazo (15) podrá excepcionalmente prorrogarse, a pedido de parte, por otros 15 días". Por supuesto la excepcionalidad de que dice la norma debe probarse y debe ser de suficiente peso, como para que en consecuencia produzca la extensión del plazo de que hablamos.

e) La resolución

El mismo art. 17 expresa: "El registrador resolverá dentro de los 15 días de transcurrido el término de prueba. Dicho plazo podrá ser ampliado mediante resolución dictada con anterioridad a su vencimiento hasta un

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

máximo de 60 días". Cabe distinguir las dos situaciones previstas por el artículo, a saber: 1) el recurrente ofrece prueba u ofrece parte y parte acompaña: debe producir la correspondiente dentro de los 15 días de la interposición del recurso; consecuencia: el órgano debe pronunciarse dentro de los 15 días, luego de agotados los anteriores; 2) el recurrente acompaña la prueba: el término de prueba queda sin sustento, desde que el recurrente no puede ofrecer otra en adelante (excepción del hecho nuevo, para lo cual será hábil toda la instancia): el registrador debe resolver dentro de los 15 días de presentado el recurso con adjunción de la prueba. Tal, porque no hay sentido de justicia en una espera infructuosa de 15 días.

f) El cómo de la resolución

Como todo acto estatal proveniente de la juridicidad y legalidad, la resolución debe ser lógica y jurídica. No basta su legalidad (porque su presunción juris tantum de legitimidad la tienen todos los estatales), es menester que sea lógica, porque dentro de lo lógico está comprendido lo razonable, y esto insume a la equidad. Es decir, el acto debe aparecer como naturalmente surgente de la norma y asimismo debe exhibir una fluencia espontánea que signifique producción de justicia. Esto, tal vez suene, sin más, a palabras. Para que no sólo sean tales, deben presupuestarse en el sentido o sentimiento de justicia. De otro modo, la actividad estatal como expresión de lo colectivo se convierte en una abstracción, y se supone que con desvinculación de su sujeto, no hay acto de producción de justicia.

No debe olvidarse que el peticionante no es un subordinado de la Administración. Ajustadamente está en un pie de igualdad con ella. Por tanto, la Administración no cumple con él un acto de gracia, ni un favor, ni tampoco el acto mejor intencionado de la persona que conforma el órgano. La Administración estrictamente tiene para con él, un débito de justicia.

Cabe recordar, por añadidura, comprobar en el recurrente una actuación parafuncional, como si fuera un órgano más del control de legalidad.

La norma 17417 en su art. 23 recepta algún quantum de estas consideraciones: "Las resoluciones dictadas respecto de la recalificación y de la apelación deberán contener, bajo pena de nulidad, pronunciamiento sobre el mérito de las argumentaciones expuestas por el recurrente y citar el derecho en que se funden". La norma 19549, en su art. 2° apartado a), último párrafo, establece: "La presente ley será de aplicación supletoria en las tramitaciones administrativas cuyos regímenes especiales subsistan". Luego, a pesar de la existencia del art. 23 de la norma 17417, las disposiciones de la norma 19549 son aplicables a nuestra temática, en cuanto llenen de modo más acabado los recaudos que debe cumplimentar el acto jurídico resolutorio registral. Conforme a ello, la norma 19549 en su art. 7°, apartado 3°, inciso f), establece que el peticionante tiene derecho a una decisión fundada: ". . .

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Que el acto decisorio haga expresa consideración de los principales argumentos y de las cuestiones propuestas, en tanto fueren conducentes a la solución del caso". El art. 7°, entre otras condiciones esenciales establece en el inciso b) "Causa": "Deberá sustentarse en los hechos y antecedentes que le sirven de causa y en el derecho aplicable"; inciso c) "Motivación": "Deberá ser motivado expresándose en forma concreta las razones que inducen a emitir el acto. Consignará además los recaudos indicados en el inciso b) del presente artículo"; inciso f) "Finalidad": "Habrá de cumplirse con la finalidad que resulte de las normas que otorgan las facultades pertinentes del órgano emisor, sin poder perseguir encubiertamente otros fines, públicos o privados, distintos de los que justifican el acto, su causa y su objeto. Las medidas que el acto involucre deben ser proporcionalmente adecuadas a aquella finalidad..."; artículo 8°: "El acto administrativo se manifestará expresamente y por escrito; indicara el lugar y fecha en que se lo dicta y contendrá la firma de la autoridad que lo emite. . . ". Por último, el segundo párrafo del inciso d) del art. 7°, establece: "in perjuicio de lo que establezcan otras normas especiales, considérase también esencial el dictamen proveniente de los servicios permanentes de asesoramiento jurídico cuando el acto pudiera afectar derechos subjetivos e intereses legítimos". El art. 25 de la norma 17417, ya había previsto esta especie de consulta, pero con una diferencia, la de que por ella no resultaba la imperatividad de la consulta: "Planteadas las distintas instancias, podrá, para mejor proveer, solicitarse por las vías que correspondan, el pronunciamiento de organismos especializados". Hoy con la norma 19549 ya transcrita, cuando la denegatoria pueda afectar derechos subjetivos o intereses legítimos, y creemos que lo será siempre, cuando con la petición impugnante coexista otra petición incompatible, el correspondiente dictamen deberá ser requerido bajo sanción de nulidad. ¿Por qué? Porque el inciso d) del art. 7° mencionado dice: "...considérase esencial el dictamen proveniente..."; lo cual significa que si falta tal recaudo de esencialidad, el acto jurídico resolutorio registral será nulo aunque la norma no establezca su nulidad manifiesta, pero sí su nulidad virtual. Además su nulidad emergerá por una "aformalidad esencial", derivada de la sanción del art. 1044 del Código Civil, el cual en su parte pertinente expresa: "Son nulos los actos jurídicos...o cuando no tuviesen la forma exclusivamente ordenada por la ley...". Sintetizando, luego de la normativa positiva expuesta, los que tales reglas imponen es que los correspondientes actos jurídicos resolutorios registrales, no sólo sean emitidos conforme a derecho, sino que además su ubicuidad esté más alta y más profunda: en simbiosis con la juridicidad. La resolución, pues, será un acto de verdadera justicia administrativa.

g) Efectos de la notificación

Ella puede ser admisiva o denegatoria de la pretensión impugnatoria.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Son las situaciones explicitadas en el art. 21 de la norma 17417 : "Si la resolución que recaiga en la recalificación o apelación, dispusiera la toma de razón requerida, la inscripción o anotación provisional se convertirá en definitiva. Si, por el contrario, mantuviere firme la observación del título, para practicar la inscripción definitiva el interesado deberá subsanar la o las causas que se oponen a ello". Aquí lo que nos interesa es la resolución denegatoria en la recalificación. Es el *factum juris* o el silencio de la Administración, los que posibilitan ingresar a la segunda etapa, desde que es dogmático que las etapas administrativas no pueden ser salvadas, ni por voluntad del peticionante, ni por autorización del órgano.

Una vez notificado, el interesado toma conocimiento cabal por medio de su acceso al expediente, pudiendo desglosar, bajo constancia por él firmada, la documentación correspondiente: sea para subsanar o para apelar.

II. 3. Segunda etapa recursiva (apelación)

El supuesto está considerado en el artículo 18 de la norma 17417 : "Contra la resolución degenatoria que recayera, o si la cuestión no fuere resuelta en los plazos previstos en el artículo precedente, podrá el interesado interponer el recurso de apelación ante el director del Registro, cuya resolución cerrará la instancia administrativa y dejará abierta la vía judicial". Debemos recordar retrotrayendo un tanto la cuestión, el punto relativo a los plazos. Quiere esto decir que a partir del momento de la notificación, o desde el momento en que ella debió producirse, en caso de silencio de la Administración, el interesado es hábil *ipso jure* para ejercitar su queja ante el director.

Habíamos visto que la interposición de la recalificación y de la apelación interrumpían el curso de los 180 días de inscripción provisional (arts. 15 y 20 de la norma 17417); que recomenzaba su consumición, a partir de la notificación de la denegatoria o de su carencia en el momento en que debió producirse. Así, supuesto que el interesado haya interpuesto el recurso de recalificación en el día 95, le restarán 85 días, que comenzarán a descontarse a partir del día de la notificación o del que según el art. 17 contaba el registrador para resolver. ¿Por qué? Porque los 180 días de la provisionalidad corresponden a una norma nacional. Ergo, ninguna norma procesal local puede reducirlos o aumentarlos cualquiera fuere la razón que se adujere, sin consentimiento de los interesados, entre los cuales puede contarse con un peticionante cuya documentación ha merecido inscripción condicionada por la existencia del recurso.

Suponiendo, pues, que el interesado continúa en el rol de contradictor de la Administración, el art. 19 de la norma 17417 establece: "El plazo para interponer este recurso (apelación) será de 20 días, que se contarán a partir de la fecha de notificación de la resolución denegatoria recaída en el recurso de recalificación o a partir del vencimiento del plazo para

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

resolver, fijado en el art. 17". Tomando como supuesto que el recurso de recalificación se haya interpuesto en el día 75, contado desde el ingreso, y que en el mismo día se haya interpuesto la apelación, al peticionante le corresponderían los 105 días restantes para completar los 180 días provisionales, si la resolución denegatoria hubiera obtenido su apelación. Podrá argüirse con el art. 22 de la norma 17417, que establece: "Si al resolverse la apelación se mantuviere la observación, se fijará un plazo de noventa días contados desde la fecha de su notificación, en carácter de inscripción o anotación provisional, para subsanar las causas que impiden el asiento definitivo". Pero repetimos nuevamente, después de la norma 17801, art. 9°, inciso b), este plazo del art. 22 queda en flagrante violación del principio que establece que ninguna norma jerárquicamente inferior (17417), puede abrogar o modificar una norma superior (17801). Pudo tener su razón antes de la existencia de la norma 17801; mas ahora queda sin vigencia, cuando el plazo excedente del apelante fuere igual o superior a los 90 días del art. 22. Tal podría aplicarse en el supuesto inverso; si el apelante hubiere interpuesto la recalificación en el día 120, o en cualquier otro, de manera que le resten menos de 90 días; pero siempre que no coexistiere otro peticionante condicionado por incompatibilidad. ¿Por qué? Porque el derecho de aquel peticionante incompatible y condicionado por la apelación, es tan respetable como el del apelante, al estar amparado principalmente por el último párrafo del art. 9°, inciso b) de la norma 17801. O sea, tiene una legítima expectativa condicionada al hecho de que el apelante agote los términos de la provisionalidad, para ocupar su rango. Extender el plazo al recurrente constituye un agravio para el peticionante condicionado; más aún, cuando tal extensión se conferiría por una norma local, que opera modificando lo dispuesto por la norma nacional.

a) Medio y forma de la presentación

El apelante debe interponer su queja en el mismo expediente en que tramitó el recurso de recalificación. Para el supuesto de que la vía recalificatoria haya sido instrumentada en el mismo volante de devolución y observaciones, éste, como la documentación correspondiente, deberá unirse al expediente que se confeccionará por la apelación, de lo que se tomará nota en el libro llevado al efecto, y en el antecedente de dominio a los efectos correspondientes, entre los cuales los dos más importantes son la interrupción de los 180 días de la provisionalidad y el condicionamiento de los documentos incompatibles, que con posterioridad ingresen (arts. 17, norma 17417 y 17 norma 17801). El escrito de apelación debe ser fundado, es decir, expresará los hechos, situaciones y el derecho que a juicio del impugnante corresponda aplicar.

b) La resolución de la apelación (tiempo y forma)

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

El director del Registro, por el art. 20 de la norma 17417, debe pronunciarse indefectiblemente en el término de 30 días. Decimos indefectiblemente, porque para el supuesto de apelación y a diferencia de la recalificación, la norma no autoriza su ampliación. Su omisión resolutoria en ese plazo daría lugar a otro "silencio de la Administración", lo cual, a partir del momento en que debió materializarse, deja al recurrente expedita la accesión a la vía judicial.

La forma y el contenido de ella deben llenar los mismos recaudos expuestos para el supuesto de recalificación, con lo que al tratamiento dicho para la última remitimos. Tal vez convendría agregar que, en esta etapa, la resolución debe ser más cuidada y de mayor hondura en sus fundamentos, porque es dictada por el órgano registral más jerárquico. Y si bien la justicia administrativa no termina en él, su acto debe merituar acabada exhaustividad de las situaciones planteadas; necesaria expresión de sus por qué, cómo y para qué; y admirable conjugación con la razonabilidad.

II. 4. Recurso de apelación ante la función judicial (tercera etapa)

En ella, la recalificación directorial de la recalificación del registrador es sometida a un nuevo examen de legalidad.

Si bien la justicia del acto administrativo registral emergerá de un órgano extraño a la Administración, tanto funcionalmente en la estructura jurídica y política, como por su sitial geográfico, el acto judicial resultante lo será de justicia administrativa. ¿Por qué? Porque se trata de la materialización de un acto cuya litis ha surgido en la Administración; y porque, en definitiva, debe concretarla la Administración dentro de sí misma. A mayor abundancia, la resolución judicial es sustancialmente la pauta definitiva imperativa para el quehacer registral. Aun siendo confirmatoria de los actos y procesos registrales, igualmente la pauta está dirigida a la Administración. ¿Por qué? Porque ella le ordena al órgano registral lo que no debe hacer, o, lo que es lo mismo, que continúe cometiendo como lo fue hasta arribar a la instancia judicial. No podrá decirse que la orden judicial (aunque lo comprenda) también está dirigida al apelante. ¿Por qué? Porque éste es libre de hacer o no hacer lo que le ordenó el órgano judicial; es decir, tiene una atribución dispositiva para perjudicarse o beneficiarse, mientras que esta disposición le está negada al órgano registral.

a) Tiempo y forma de la interposición

Están dados por el art. 28 de la norma 17417: "Contra la resolución denegatoria de la Dirección General del Registro se podrá recurrir ante la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. El recurso deberá interponerse dentro de los diez días de notificada la resolución, y fundarse en el mismo acto."

Por supuesto, el escrito de apelación como en las etapas anteriores,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

debe ser fundamentado y adjuntado al expediente ya iniciado; sostén material el último, en el cual merecen conjunción todas las actuaciones de la vía recursiva iniciada.

El órgano registral efectúa otra calificación relativa a la cumplimentación de los recaudos de este remedio procesal, y en el caso afirmativo, remite las actuaciones al Tribunal en el plazo señalado en el mismo artículo, 2° párrafo: "Interpuesto el recurso, la dirección deberá elevarlo al Tribunal dentro de los cinco días, y éste resolverá sin sustanciación".

El Tribunal, conforme a su régimen de sorteos, atribuye el conocimiento del asunto a la Sala correspondiente, y de ello resulta notificado el impugnante en el domicilio constituido por el art. 27. Dicha notificación obedece a los fines de concreción de las garantías de imparcialidad debidas al recurrente, por los arts. 19 y siguientes del Cód. de Proc. Civil y Com. de la Nación, y que en mayor razón deben tener plena vigencia, porque aquí se impugna un acto estatal, que a su vez será juzgado por otro órgano estatal.

Cumplimentado el cometido jurisdiccional, su resultado es notificado a ambos contendores.

A posteriori, el órgano registral notifica al recurrente los días que le restan de inscripción provisional, porque como dispone la última parte del art. 28: "Mientras dure la sustanciación de este recurso se considera extendido el plazo de la inscripción o anotación provisional". Hecho, pues, el cómputo aplicable a los días de inscripción provisional que restan, éstos no sólo son materia de notificación, también se efectúa su constancia en el antecedente de dominio. Es en este punto, junto con el de apelación ante el director, donde hemos cuestionado aquel plazo de 90 días de inscripción provisional. Por las mismas razones antedichas, consideramos inaplicable la Disposición Técnico - Registral 7/70, fundados en la calidad subjerárquica de la norma 17417 que la sustenta, en relación a la norma 17801; lo cual surge de la valorización establecida por los arts. 31 y 108 de nuestra Constitución Nacional.

Fuera de ello, las reglas jurídicas no deben crearse en mérito a supuestos de excepción, cual sería la inteligencia de que el peticionante interpondrá su queja en el día 120 a contar desde el ingreso. La recalificación puede peticionarse en el día 60 ó 50 ó 40 ó 20 ó 12, etc. Y si luego se interpusieran las restantes apelaciones, aun cuando lo hiciera en el límite de los plazos de las mismas, siempre los días restantes de inscripción provisional sobrepasarían los 90 días del mentado art. 22.

b) Posibilidad de recurrir por inaplicabilidad de la ley

El recurso de inaplicabilidad de la ley, contemplado en los arts. 288 y siguientes del Cód. de Proc. Civil y Com. de la Nación, no es posible aún instrumentarlo dada la juventud de las normas 17417 y 17801 y, consecuentemente, de la doctrina elaborada hasta el presente por las distintas Salas del Tribunal de Alzada. Mas alcanzada una doctrina judicial uniforme por alguna de sus Salas, y siempre que dichos

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

precedentes se hubieran invocado oportunamente, su viabilidad será a todas luces posible. Su causal impediendo actual es, pues, tan sólo calendaria.

c) Posibilidad de recurrir en apelación extraordinaria ante la Corte Suprema

Si oportunamente se hubieran planteado los supuestos del art. 14 de la ley 48, instrumentados del modo establecido en su art. 15 y el 256 y concordantes del Cód. de Proc. Civil y Com. de la Nación, y siempre que existiera sentencia definitiva de la Sala, la apelación sería admisible. Sin embargo, hasta el presente no tenemos noticia de que alguna haya merecido un conocimiento cabal estrictamente específico.