

EL SISTEMA RECURSIVO REGISTRAL INMOBILIARIO EN EL ÁMBITO DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA “FORTALEZAS Y DEBILIDADES” (1)

Por Gabriel Anibal Fuster (2)

Sumario: I. Introducción. II. La mecánica funcional del sistema recursivo registral inmobiliario en el ámbito de la Provincia de Córdoba: 1) El marco normativo vigente y su “*devenir histórico*”. 2) La mecánica funcional propiamente dicha: A) En materia de documentos notariales y administrativos. B) En materia de documentos judiciales. III. De las “*fortalezas*”: 1) La previsión legal expresa de la “*Insistencia Judicial*”: 2) La previsión legal expresa de la competencia de las Cámaras Civiles y Comerciales. IV. De las “*debilidades*”: 1) Los límites de la intervención del Registro al receptor el Recurso Judicial o Contencioso - Registral que prevé el artículo 19 de la Ley N° 5771. 2) La falta de articulación legal con la Fiscalía de Estado y la Procuración del Tesoro. 3) La patológica “*ordinarización*” de los trámites recursivos registrales. 4) La práctica del “*necesario*” pronunciamiento previo por parte de la Fiscalía de las Cámaras Civiles y Comerciales de Córdoba. 5) La falta de previsión legal expresa de un plazo para la articulación de la denominada “*Insistencia Judicial*”. 6) La falta de previsión legal del necesario pronunciamiento previo de la Dirección General del Registro General de la Provincia en materia de “*Insistencia Judicial*”. V. Conclusiones.

I - INTRODUCCIÓN

El presente ensayo se elabora a fin de analizar el sistema recursivo registral inmobiliario en el ámbito de la Provincia de Córdoba, cotejando a tal efecto el aspecto teórico con el práctico, a fin de poder reconocer las virtudes del sistema y diagnosticar las patologías que lo aquejan.

¹ El presente ensayo se basa en la ponencia presentada -prácticamente con el mismo título- en el III Foro Internacional de Derecho Registral, celebrado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, los días diecinueve y veinte del mes de de Abril del año Dos Mil Doce (19 y 20/04/2012).

² Abogado notario y auxiliar docente de la Universidad Nacional de Córdoba.

A modo de aclaración preliminar es dable señalar que consideramos que la Ley Registral Inmobiliaria de la Provincia de Córdoba (Ley N° 5771) se encuentra entre las mejores del país, por lo que las críticas que le formulamos no obedecen a un pensamiento que la encuentre defectuosa, sino que -muy por el contrario- se enmarcan en la pretensión de lo que a nuestro entender son imperfecciones que bien vale la pena corregir, para que a través tanto de una reforma legislativa futura en algunos aspectos, como de una aplicación práctica más depurada y prolija, se eliminen las fisuras o grietas que en el devenir cotidiano se advierten en materia recursiva registral.

Asimismo, queremos destacar que en el presente ensayo no analizaremos, pues implicaría excedernos en demasía en su extensión, aspectos que -no obstante ello- consideramos relevantes estudiar en un futuro, tales como: a) el objeto de pronunciamiento de las autoridades judiciales en materia recursiva y los límites de su competencia material, b) si la insistencia judicial -de cuño cordobés- es o no un recurso, c) la adecuación de las decisiones judiciales, dictadas en materia recursiva, al principio de rogación registral, y d) la forma habilitante para acordar registralmente el trámite de una insistencia judicial, entre otros.

A través de este trabajo intentaremos, en primer lugar, esbozar los principales trazos del sistema recursivo registral inmobiliario en el ámbito de la Provincia de Córdoba, para que el lector tenga una visión panorámica de su funcionamiento.

Luego, y en segundo lugar, nos adentraremos en el estudio crítico del mismo, analizando las virtudes de la ley (de la que sólo mencionaremos las dos que consideramos más relevantes), las omisiones de la norma, las prácticas no contempladas formalmente y los vicios que el sistema recursivo va desnudando en su quehacer funcional cotidiano (respecto de estas últimas nos extenderemos un poco más, en aras de propender al mejoramiento de la norma).

Pero arremetamos sin más prolegómenos el estudio referido.

II - LA MECÁNICA FUNCIONAL DEL SISTEMA RECURSIVO REGISTRAL INMOBILIARIO EN EL ÁMBITO DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA

1) El marco normativo vigente y su *"devenir histórico"*:

Previo a todo es menester repasar las normas que han instituido en el ámbito de la Provincia de Córdoba el sistema recursivo registral inmobiliario actualmente vigente.

El mismo se encuentra formal y positivamente contemplado por la Ley Registral Inmobiliaria de la Provincia de Córdoba: *Ley N° 5771* ⁽³⁾, en su capítulo II bajo el acápite: *"De los recursos"*, que comprende los artículos 15 a 20, ley que fuera promulgada por el Decreto N° 5286 de fecha veinticinco del mes de Octubre del año Mil Novecientos Setenta y Cuatro (25/10/1974), y luego publicada en el Boletín Oficial con fecha doce del mes de Noviembre del año Mil Novecientos Setenta y Cuatro (12/11/1974).

Seguidamente, la Ley N° 5771 fue objeto de reforma por parte de la Ley N° 6335, sancionada y promulgada con fecha nueve del mes de Noviembre del año Mil Novecientos Setenta y Nueve (09/11/1979), publicada en el Boletín Oficial el día dieciséis del mes de Noviembre del año Mil Novecientos Setenta y Nueve (16/11/1979), y que ⁽⁴⁾ en su artículo 1 dispuso lo siguiente:

"(...) MODIFICASE la Ley No. 5771 en su artículo 17º, el que quedará redactado de la siguiente forma: "Artículo 17º. - En caso de confirmarse la observación registral o de que no se dictara resolución en el término previsto, la resolución del Director

³ Dada en la Sala de Sesiones de la Honorable Asamblea Legislativa, en la Ciudad de Córdoba, Provincia del mismo nombre, a los veintiséis días del mes de Septiembre del año mil novecientos setenta y cuatro, y suscripta por los Doctores Ramón Pedro Zavala (Presidente de la Honorable Cámara de Diputados), Raúl Amadeo Gazagne (Presidente de la Honorable Cámara de Senadores), Jorge Eugenio Raschetti (Secretario de la Honorable Cámara de Diputados) y Ricardo A. Crast (Secretario de la Honorable Cámara de Senadores).

⁴ Sancionada y promulgada con fuerza de ley por el Gobernador de la Provincia de Córdoba en virtud de lo actuado en el Expediente N° 1010.171.1666/78 y en ejercicio de las facultades legislativas conferidas por la Junta Militar, con arreglo a lo dispuesto por el artículo 1 punto 1.8. de la Instrucción N° 1/77 y directivas del Señor Ministro del Interior.

del Registro causará estado, quedando expedita la acción contencioso administrativa. Durante la sustanciación de la acción se considera extendida la inscripción provisional. (...)".

Con posterioridad la referida ley registral cordobesa fue objeto de una nueva reforma, pero ahora por parte de la Ley N° 6737, sancionada y promulgada con fecha siete del mes de Mayo del año Mil Novecientos Ochenta y Dos (07/05/1982) y publicada en el Boletín Oficial el día trece del mes de Mayo del año Mil Novecientos Ochenta y Dos (13/05/1982).

Por esta última ley se dispuso en su artículo 3 lo siguiente:

"(...) Art. 3°. - SUSTITUYENSE los artículos 15°, 16°, 17°, 18°, 19° y 20°, Capítulo II, "De los Recursos", de la Ley N° 5771, reformada por Ley N° 6335, por los siguientes: (...)", y que conforman el texto del articulado actualmente vigente en materia recursiva registral inmobiliaria.

2) La mecánica funcional propiamente dicha:

A modo preliminar es menester empaparse de la mecánica funcional de nuestro sistema recursivo registral inmobiliario cordobés.

El mismo puede dividirse en función de los documentos objeto de calificación registral, según se trate de -por un lado- documentos notariales y administrativos, y -por otro costado- documentos judiciales.

Los primeros se encuentran contemplados en el texto de los artículos 15 (último párrafo), 16, 17, 18 y 19 de la Ley N° 5771 (modificada por la Ley N° 6737), mientras que los documentos judiciales tienen previsto su tratamiento recursivo registral en el artículo 20 de la ley registral inmobiliaria provincial.

Respecto de la vía recursiva de los documentos notariales y administrativos es dable señalar que el procedimiento recursivo comienza con la calificación registral de los documentos registrales.

Las resultas de la calificación registral de los documentos presentados para ser registrados pueden ser tres, a saber: 1) registración definitiva (inscripción o anotación, según el caso), 2) observación [art. 9 inc. b) Ley N° 17.801], o 3) rechazo

[art. 9 inc. a) Ley N° 17.801 y art. 9 Ley N° 5.771]. E incluso estos dos últimos resultados posibles podrían unificarse en uno y decir que las resultados de la calificación registral pueden ser dos: 1) registración definitiva (inscripción o anotación según el caso), y 2) registración provisional (por observación o rechazo del documento en cuestión).

En fin, el documento presentado para su toma de razón puede obtener como “*respuesta*” del Registro o bien la registración definitiva (mediante inscripción o anotación), o bien la objeción a la registración (por observación o rechazo).

Entonces resulta atinado analizar qué puede hacer el rogante ante una objeción a la registración. Pues bien, ello dependerá de si estamos -por un lado- ante un documento notarial o administrativo, o si -por otro costado- nos hallamos frente a un documento judicial.

Seguidamente, analizaremos cada caso concreto por separado.

A) En materia de documentos notariales y administrativos:

En materia de documentos notariales y administrativos, frente al reparo del Registro para su toma de razón el usuario puede articular dentro del plazo de treinta (30) días de practicada la observación el **Recurso de Rectificación**, que deberá ser resuelto por el Registro en el término de quince (15) días (artículo 16 de la Ley N° 5771 -modificada por la Ley N° 6737-).

En efecto, así lo prevé la ley registral inmobiliaria cordobesa cuando expresa:

"(...) En los casos en que mediara observación motivada, el interesado podrá interponer recurso de rectificación fundado ante el Registrador interviniente, dentro de los 30 días de haber sido notificado formalmente de la observación que impugna, debiendo acompañar todos los elementos de prueba que hagan a su derecho. El registrador

resolverá la cuestión ⁽⁵⁾ dentro de los 15 días. Los escritos en que se interpongan los recursos previstos en este artículo y en los siguientes, deberán reunir las formalidades que establece la Ley de Procedimiento Administrativo. Todos los plazos establecidos en este capítulo, con excepción del de inscripción o anotación provisional, se contarán de acuerdo a lo establecido por la Ley de Procedimiento Administrativo. La presentación de los escritos podrá hacerse hasta los primeros 30 minutos del horario administrativo del día hábil inmediato siguiente al del vencimiento del plazo, a cuyo efecto se deberá requerir la colocación del cargo respectivo en la oficina designada para la recepción del documento (...)" (el subrayado nos pertenece).

Puede suceder que el Registro acoja el recurso o no le haga lugar.

En el primer supuesto deberá -previo dejar sin efecto la observación impugnada- continuar con el procesamiento del documento y su calificación registral pertinente.

En cambio, en el segundo caso el interesado podrá, a partir de la notificación del rechazo de su instancia impugnativa primigenia, articular el **Recurso de Apelación** dentro del plazo de quince (15) días a contar desde la notificación, y el Registro tendrá treinta (30) días para resolver el referido libelo impugnativo.

Así lo consagra claramente el artículo 17 de la Ley N° 5771 - modificada por la Ley N° 6737- que contempla:

"(...) Contra la resolución que mantenga la observación, o si no fuera resuelta dentro del plazo previsto, podrá el interesado interponer dentro del plazo de 15 días, recurso de apelación ante el Director General, quien deberá dictar resolución dentro del plazo de 30 días. El plazo para interponer este recurso se computará a partir de la fecha de notificación de la resolución denegatoria del recurso de rectificación o a partir del vencimiento del plazo para resolver, según el caso. La resolución del Director cerrará la instancia administrativa y dejará expedita la jurisdiccional. (...)." (el subrayado nos pertenece).

Aquí también puede acontecer que el Registro haga lugar al recurso impetrado, o no. En el primer caso, la entidad registradora deberá -

⁵ Es menester aclarar que en la mecánica funcional cotidiana de los registros quien resuelve el recurso es el encargado o jefe del sector, mas no necesariamente el registrador que formuló la observación registral.

previo dejar sin efecto la observación impugnada- remitir el documento al sector interno pertinente de la entidad a fin de continuar con su procesamiento y calificación registrales de rigor.

Muy por contrario, en el segundo supuesto el interesado, a partir de la notificación del rechazo de su instancia impugnativa primigénea, podrá o bien allanarse a la observación y darle cumplimiento, conforme lo previsto por el artículo 18 de la Ley N° 5771, o bien proceder a interponer *ante el Registro* el **Recurso Judicial o -también denominado- Contencioso - Registral** dentro del plazo de diez (10) días a contar desde la notificación del rechazo de la impugnación anterior.

En efecto, la Ley N° 5771 en su artículo 18 dispone lo siguiente:

"(...) En caso de que la resolución recaída en el recurso de apelación dispusiere la toma de razón requerida, la inscripción o anotación provisional se convertirá en definitiva. Si la resolución mantuviere la observación del documento, para lograr su registro definitivo deberá el interesado subsanar las observaciones dentro del nuevo plazo de inscripción provisional que deberá fijar la resolución denegatoria y que será de 60 días contados desde la fecha de notificación; todo ello sin perjuicio de su derecho a recurrir jurisdiccionalmente en la forma y plazo que establece el artículo siguiente. Transcurrido el plazo de inscripción o anotación provisional y su prórroga, sin que hubieren subsanado los defectos que impedían el registro definitivo o sin que se hubieren intentado los recursos establecidos en este capítulo, la inscripción o anotación provisional caducará de pleno derecho. (...)" (el subrayado nos pertenece).

A su vez, la propia Ley Registral Inmobiliaria Provincial en su artículo 19 contempla:

"(...) Contra la resolución denegatoria de la Dirección General se podrá recurrir por ante la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de turno de la Capital. El recurso deberá interponerse ante el Registro General dentro de los diez días de notificada la resolución denegatoria en el mismo acto. Interpuesto el recurso, la Dirección General deberá elevarlo dentro de los 5 días al Excmo. Tribunal Superior de Justicia para su remisión a la Cámara que corresponda. La Cámara resolverá el recurso sin sustanciación. Mientras dure la

sustanciación de este recurso se considera extendido el plazo de la inscripción o anotación provisional. (...)” (el subrayado nos pertenece).

B) En materia de documentos judiciales:

El tratamiento recursivo registral inmobiliario de los documentos judiciales es distinto al que han merecido los documentos, tanto notarial, como administrativo.

En efecto, la Ley N° 5771 -modificada por la Ley N° 6737- prevé en su artículo 20 que:

“(...) En los casos en que los Tribunales insistieran en las inscripciones dispuestas, la Dirección General elevará los antecedentes al Excmo. Tribunal Superior de Justicia para su remisión a la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de turno de la Capital, dentro de los 15 días en que se devolviera el documento al Registro General, para que resuelva el conflicto, manteniéndose la inscripción o anotación provisional durante la sustanciación del mismo. Los efectos y consecuencias de la Resolución de la Cámara se registrarán por lo dispuesto en el artículo 18°. (...)”.

Acerca de la insistencia judicial entendemos que bien cabe discutir si estamos ante un recurso *en sentido estricto*, o si nos hallamos frente a un remedio impugnativo genérico y distinto de los recursos, pero esto quedará para ser desarrollado en otra oportunidad.

III - DE LAS “FORTALEZAS”

1) La previsión legal expresa de la “Insistencia Judicial”:

En el XIV Congreso Nacional de Derecho Registral, celebrado en la ciudad de Villa Carlos Paz, de la Provincia de Córdoba, en el año Dos Mil Seis se arribaron a las siguientes conclusiones:

“(....) CONCLUSIONES PRIMERO (...) (...) 5 Si el documento judicial mereciera observaciones la reiteración de la rogatoria por parte del órgano jurisdiccional será resuelta por el Director del Registro 6 Si el Director del Registro confirma la observación elevará las actuaciones al tribunal con competencia en lo registral de la demarcación para que resuelva el conflicto planteado. 7 Sin perjuicio de estar implícito este mecanismo en la norma vigente, (ley 17.801), resulta conveniente incluirlo en forma expresa en una futura reforma legal 8 Se recomienda atribuir la competencia para entender en estos conflictos a una sala especializada en la materia registral de la Cámara de Apelaciones en lo Civil. 8 Se propone en este sentido adoptar la solución establecida por el Proyecto de Unificación del año 1998 en su artículo 2162 cuando previó: “La ley local debe legitimar al registro para insistir en sus decisiones ante los tribunales que intervoengan en la revisión de las causas civiles frente a la revisión ordenada por la autoridad judicial o administrativa. (...)”.

Decíamos al comienzo de este trabajo que la Ley N° 5771 es a nuestro entender una de las mejores leyes registrales inmobiliarias provinciales, y el tema objeto de tratamiento en este apartado así lo demuestra.

En efecto, a los fines de dirimir las controversias que se suscitan entre el Poder Ejecutivo y el Poder Judicial cuando un documento judicial ha sido objeto de calificación por parte del registrador, y la misma al no ser compartida por el Tribunal lleva a éste a insistir en su pretensión registral original, la Ley N° 5771 prevé un trámite específico, llenando así un vacío legislativo de la Ley Registral Inmobiliaria Nacional N° 17.801.

En efecto, la propia Ley N° 5771 -modificada por la Ley N° 6737- en su artículo 20 dispone:

“(...) En los casos en que los Tribunales insistieran en las inscripciones dispuestas, la Dirección General elevará los antecedentes al Excmo. Tribunal Superior de Justicia para su remisión a la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de turno de la Capital, dentro de los 15 días en que se devolviere el documento al Registro General, para que resuelva el conflicto, manteniéndose la inscripción o anotación provisional durante la sustanciación del mismo. Los efectos y consecuencias de la Resolución de la Cámara se registrarán por lo dispuesto en el artículo 18°. (...)”.

Por lo tanto, en una futura reforma de la Ley N° 17.801, a más de la previsión del Proyecto de Unificación de 1998 (artículo 2162), bien podría tomarse como modelo concreto el texto del dispositivo normativo local.

Recordemos que en el Libro V: “De los derechos reales”, en el Título XIII: “De la publicidad registral”, en el capítulo II: “Publicidad Inmobiliaria” en el artículo 2162 prevé:

“(...) Art. 2162.- Insistencia del registro. La ley local debe legitimar al registro para insistir en sus decisiones ante los tribunales que intervoengan en la revisión de las causas civiles frente a la revisión ordenada por la autoridad judicial o administrativa. (...)”. (6)

2) La previsión legal expresa de la competencia de las Cámaras Civiles y Comerciales:

Mucho se ha discutido acerca de si la materia recursiva registral inmobiliaria era de competencia de las Cámaras Contencioso - Administrativas (7) o le cabía su resolución en definitiva a las Cámaras Civiles y Comerciales.

La Ley N° 5771 es clara sobre el particular cuando en el artículo 19 prevé:

“(...) Contra la resolución denegatoria de la Dirección General se podrá recurrir por ante la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de turno de la Capital. El recurso deberá interponerse ante el Registro General dentro de los diez días de notificada la resolución denegatoria en el mismo acto. Interpuesto el recurso, la Dirección General deberá elevarlo dentro de los 5 días al Excmo. Tribunal Superior de Justicia para su remisión a la Cámara que corresponda. La Cámara resolverá el recurso sin sustanciación. Mientras dure la

⁶ Ver “Proyecto de Código Civil – Unificación con el Código de Comercio”, redactado por Héctor Alegría, Atilio Aníbal Alterini, Jorge Horacio Alterini, María Josefa Méndez Costa, Julio César Rivera y Horacio Roitman - Editorial San Isidro Labrador - Buenos Aires, 1999 – Página 468.

⁷ Al respecto existe un caso emblemático conocido como “Caso Lozita” y cuya lectura recomendamos. Vide Cámara Contencioso-Administrativa de Segunda Nominación - Auto N° 16, del 11/02/2000, en autos caratulados: “Lozita, S. c/ Provincia de Córdoba – Ilegitimidad”.

sustanciación de este recurso se considera extendido el plazo de la inscripción o anotación provisional. (..)" (el subrayado nos pertenece).

A nuestro entender siendo de naturaleza civil la materia objeto de controversia la competencia es -sin duda alguna- de las Cámaras Civiles y Comerciales. En ello, seguimos el fallo del Tribunal Superior de Justicia de la Provincia de Córdoba (8) con el que se echó por tierra con este debate, hoy ya superado, no obstante lo cual algunos administrativistas siguen bregando e intentando reivindicar para su especialidad estas causas registrales. (9)

En efecto, el artículo 20 de la Ley Registral Inmobiliaria de la Provincia de Córdoba prevé lo siguiente:

"(...) En los casos en que los Tribunales insistieran en las inscripciones dispuestas, la Dirección General elevará los antecedentes al Excmo. Tribunal Superior de Justicia para su remisión a la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de turno de la Capital, dentro de los 15 días en que se devolviere el documento al Registro General, para que resuelva el conflicto, manteniéndose la inscripción o anotación provisional durante la sustanciación del mismo. Los efectos y consecuencias de la Resolución de la Cámara se registrarán por lo dispuesto en el artículo 18º. (...)" (el subrayado nos pertenece).

IV - DE LAS "DEBILIDADES"

1) Los límites de la intervención del Registro al receptor el Recurso Judicial o Contencioso - Registral que prevé el artículo 19 de la Ley N° 5771:

⁸ Ver T.S.J., en autos caratulados: "BROCAL S.A. c/ Cirio Francisco SCAGLIOTTI y Otra - Hipotecario - Recurso de Rectificación y Apelación en subsidio" - Auto N° 419 de fecha 07/12/1993.

⁹ Al respecto la doctrina especializada tiene dicho: "(...) Sin embargo, existe un antecedente jurisprudencial que reconoce a las Cámaras Contencioso Administrativas la competencia para resolver este tipo de controversias. Nos estamos refiriendo, concretamente, a la causa "Lozita, Sergio Guillermo c/ Provincia de Córdoba - ilegitimidad", en la cual la Cámara Contencioso Administrativa de Segunda Nominación consideró que la resolución dictada por la Dirección General del Registro de la Provincia es un "acto administrativo", razón por la cual corresponde agotar la vía administrativa de conformidad a la ley 6658 (recurso de reconsideración y jerárquico) y luego obtener el control judicial en los términos de la ley 7182. (...)" (ver Jorge Orgaz, Graciela Montesi, Eduardo Ávalos, Liliana Villafañe e Ignacio María Vélez Funes (Director) en "Derecho Procesal Administrativo" - Tomo II - Alveroni Ediciones - Córdoba, Octubre de 2004 - Página 88).

La Ley Registral Inmobiliaria de la Provincia de Córdoba contempla en su artículo 19 que:

"(...) Contra la resolución denegatoria de la Dirección General se podrá recurrir por ante la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de turno de la Capital. El recurso deberá interponerse ante el Registro General dentro de los diez días de notificada la resolución denegatoria en el mismo acto. Interpuesto el recurso (Judicial o Contencioso - Registral), la Dirección General deberá elevarlo dentro de los 5 días al Excmo. Tribunal Superior de Justicia para su remisión a la Cámara que corresponda. La Cámara resolverá el recurso sin sustanciación. Mientras dure la sustanciación de este recurso se considera extendido el plazo de la inscripción o anotación provisional. (..)" (lo consignado entre paréntesis y el subrayado nos pertenecen). ⁽¹⁰⁾

En esta instancia es dable destacar que esta previsión respecto de que sea el Registro quien recepte el recurso de que se trata hace que la entidad registradora funcione como una suerte de mesa de entradas del escrito impugnativo en cuestión.

Pero entonces nos preguntamos: ¿cuál es la finalidad de esta previsión?

A nuestro entender es que el propio Registro *sepa y conozca* de la articulación del Recurso Judicial o -también denominado- Contencioso - Registral, y - en consecuencia- *mantenga (o practique, en su caso) la inscripción provisional correspondiente*.

Sin embargo, entendemos que esta finalidad se desmerece frente a otros problemas que la previsión puede provocar.

En efecto: ¿qué sucede si cuando se interpone el recurso el Registro advierte yerros formales en su articulación? Incluso podrían ser errores sustanciales, pero allí creemos que debe ser la Cámara interviniente quien resuelva la cuestión.

No obstante, algunos aspectos suelen ser muy manifiestos, casi írritos, como para que el Registro proceda a *"darles trámite"*.

Quizás algunos ejemplos sencillos ayuden a ilustrar nuestra posición.

¹⁰ Ley N° 5771 (modificada por Ley N° 6737).

¿Qué sucedería si el recurso interpuesto fuera notoria y exageradamente extemporáneo?, o también ¿qué pasaría si se empleara un recurso registral y no un recurso administrativo (en lugar de, verbigracia, el recurso de reconsideración o el recurso jerárquico previstos por la Ley de Procedimientos Administrativos de la Provincia de Córdoba -Ley N° 6658-) para discutir una cuestión de tasas retributivas de servicios -por ejemplo-?

Más allá de que la ley registral inmobiliaria provincial prevé que interpuesto el recurso la repartición registradora lo elevará, sin formular al respecto distingos ni consideraciones de ningún tipo, a nuestro entender el hecho de que el Registro General de la Provincia de Córdoba sea el organismo ante quien se articule el remedio impugnativo hace que estas cuestiones -al menos- susciten dudas sobre si deben o no ser calificadas; sobre todo cuando son groseras o manifiestas.

En nuestra opinión, lo más saludable sería que el rogante particular directamente articule el Recurso Judicial o Contencioso - Registral ante el Tribunal Superior de Justicia de la Provincia de Córdoba, para que éste ordene su remisión a la Cámara de Apelaciones Civil y Comercial de la Ciudad de Córdoba que en turno corresponda.

Hecho esto la propia Cámara de Apelaciones interviniente podría requerir las actuaciones administrativas al Registro a fin de resolver en definitiva.

Ello haría que el ente registral también tomara conocimiento de la impugnación formulada y practicara o mantuviera (según el caso) la inscripción provisoria respectiva, mas evitaría las dudas sobre el alcance de su intervención al receptor el libelo recursivo y los interrogantes que se despiertan hoy sobre el alcance de su responsabilidad en materia de calificación recursiva registral inmobiliaria.

2) La falta de articulación legal con la Fiscalía de Estado y la Procuración del

Tesoro:

Es pertinente señalar que el título del presente apartado obedece a que la Ley Registral Inmobiliaria de la Provincia de Córdoba prevé en el artículo 19 que

una vez: “(...) *Interpuesto el recurso (Judicial o Contencioso - Registral), la Dirección General deberá elevarlo dentro de los 5 días al Excmo. Tribunal Superior de Justicia para su remisión a la Cámara que corresponda. La Cámara resolverá el recurso sin sustanciación. (...)*” (lo consignado entre paréntesis nos pertenece). (11)

Ahora bien, en la práctica el problema que se suscita es respecto de quién continúa con el trámite de las causas judiciales que se forman por la elevación de los recursos judiciales o contencioso - registrales interpuestos ante el Registro General de la Provincia de Córdoba.

Actualmente, en el marco estructural de la Administración Pública Provincial el Registro General de la Provincia de Córdoba depende de la Secretaría de Ingresos Públicos, perteneciente al Ministerio de Finanzas de la Provincia de Córdoba, de acuerdo a lo previsto por la Ley de Estructura Orgánica del Poder Ejecutivo Provincial N° 10.029. (12) (13) Y precisamente es a este Ministerio al que le compete -entre otras atribuciones- la siguiente: “(...) La organización, dirección y fiscalización del Registro General de la Propiedad y de Catastro de la Provincia. (...)” (14) (el subrayado nos pertenece).

En este estadio es menester destacar que el Registro General de la Provincia no tiene autarquía ni autonomía funcional, razón por la cual carece de legitimación a los fines de cualquier participación judicial.

Una vez que el Registro procede a elevar las actuaciones administrativas fruto ora de la articulación del Recurso Judicial o Contencioso - Registral (artículo 19 de la Ley N° 5771), ora por la deducción de la Insistencia Judicial (artículo 20 de la Ley N° 5771), deja de gozar de competencia en el expediente en cuestión.

En el entramado organizacional del Poder Ejecutivo Provincial corresponde a la Fiscalía de Estado y -en su caso- a la Procuración del Tesoro

11 Ley N° 5771 (modificada por Ley N° 6737).

12 B.O., 29 de Diciembre de 2011.

13 Esta ley deroga expresamente -en su artículo 12- la Ley Orgánica de Ministerios N° 9.454 (B.O., 27 de Diciembre de 2007) y sus modificatorias.

14 Conforme lo dispuesto en el inciso 11, del artículo 19 de la Ley Provincial N° 10.029 (Decreto Promulgatorio N° 2676/2011).

continuar con la tramitación de las actuaciones de que se tratan, interviniendo: “(...) ... en todos los litigios en que ésta (la Provincia de Córdoba) sea parte... (...)” (lo consignado entre paréntesis nos pertenece). Ello, en un todo de acuerdo a lo prescripto por los artículos 3 y 40 de la Ley N° 10.029 ⁽¹⁵⁾ ⁽¹⁶⁾, y a lo reglado por los artículos 6 y 21 de la Ley N° 7.854 ⁽¹⁷⁾ -y normas subsiguientes y concordantes-.

Por lo tanto, consideramos que debería reformarse la Ley N° 5771 para prever que interpuesto el Recurso de Judicial o Contencioso - Registral ante el Tribunal Superior de Justicia y remitido a la Cámara Civil y Comercial que en turno corresponda [en realidad hoy -insistimos- ya es por sorteo, que automáticamente realiza el sistema informático de Tribunales ⁽¹⁸⁾], ésta deba proceder, en primer lugar, a requerir los obrados administrativos a la repartición registradora, y -en segundo lugar- a notificar a la Fiscalía de Estado en representación del Estado Provincial, a los fines del comparendo y constitución de domicilio respectivos.

Lo dicho cobra relevancia en función de lo que en el apartado inmediato siguiente desarrollaremos.

3) La patológica “ordinarización” de los trámites recursivos registrales:

El artículo 19 de la Ley N° 5771 (modificada por la Ley N° 6737) prevé que una vez: “(...) Interpuesto el recurso (Judicial o Contencioso - Registral), la Dirección General deberá elevarlo dentro de los 5 días al Excmo. Tribunal Superior de Justicia para su remisión a la Cámara que corresponda. La Cámara resolverá el recurso sin sustanciación. (...)” (lo consignado entre paréntesis y el subrayado nos pertenecen). ⁽¹⁹⁾

En la práctica hemos podido apreciar que en ciertas ocasiones algunos Tribunales suelen “correr vistas o traslados” a las partes (especialmente al notario - recurrente) sobre lo manifestado por el Registro en su resolución general final.

¹⁵ B.O., 29 de Diciembre de 2011.

¹⁶ Los que a la postre se corresponden a los derogados artículos 3 y 41 de la Ley N° 9.454 (B.O., 27 de Diciembre de 2007).

¹⁷ B.O., 23 de Enero de 1990.

¹⁸ Formalmente denominado Sistema de Administración de Causas (S.A.C.) Civil.

¹⁹ Ley N° 5771 (modificada por Ley N° 6737).

Ello desmerece el trámite recursivo registral de que se trata toda vez que la ley es clara y terminante acerca de que el mismo deberá resolverse sin sustanciación. Y además parece no advertirse que la controversia o litis ya se ha “*trabado*” con lo dicho por el Registro (a través de la Resolución General dictada por la Dirección General del Registro General de la Provincia de Córdoba) y lo manifestado por el escribano en su libelo recursivo judicial (o también -denominado- Contencioso - Registral).

Sin embargo, una vez que se le ha dado esta suerte de “*nueva*” participación al notario - recurrente, no suele brindársele igual oportunidad al Estado Provincial, en clara afectación del principio de bilateralidad procesal y -más grave aún- el derecho de defensa en juicio de cuño constitucional.

Y en los casos que sí se le ha dado participación se lo ha hecho notificando al Registro General de la Provincia, quien ya perdió competencia con la elevación de las actuaciones, olvidándose que el órgano competente en esa instancia en representación de la Provincia es la Fiscalía de Estado a través de la Procuración del Tesoro. Y esto último se relaciona con lo desarrollado en el apartado inmediato anterior.

En este caso entendemos que lo recomendable sería que a través de quizá una Acordada del Tribunal Superior de Justicia se recuerde a los Tribunales que las causas aquí analizadas deben ser resueltas *sin sustanciación*, y que no deben ser “*considerados*” los escritos “*espontáneos*” (20) que en ocasiones suelen arrimarse a la causa, quizá a fin de tratar de incidir en la resolución final de las mismas, en las que el Registro -por haber perdido competencia- ya no puede intervenir, ni siquiera para oponerse.

4) La práctica del “*necesario*” pronunciamiento previo por parte de la Fiscalía de las Cámaras Civiles y Comerciales de Córdoba:

²⁰ Y que generalmente tienen el curioso título de “HACE PRESENTE”. En nuestras clases y con hilaridad solemos decir que el Tribunal debería contestarles NO LO PRESENTE, atento su clara improcedencia procesal.

Al arribar las actuaciones administrativas -convertidas ahora en expedientes judiciales a raíz de la interposición o bien del Recurso Judicial (o también denominado Contencioso - Registral) en virtud de documentos notariales y administrativos, o bien de la Insistencia Judicial en materia de documentos judiciales- a los estrados de las Cámaras Civiles y Comerciales se suele, casi unánimemente, dar participación al señor Fiscal de las Cámaras Civiles y Comerciales para que dictamine sobre el particular, previo a pronunciarse el Tribunal competente.

La intervención de “*la Fiscalía de Cámaras*”, como se la conoce en la jerga cotidiana, es de hecho una práctica ya consolidada y casi uniforme, salvo por algunos jueces que aisladamente suelen ser renuentes a cursar esta intervención.

Como ésta última no es obligatoria ni vinculante, pero en la práctica se ha extendido bastante, sería bueno que la misma ya estuviese reglada, en el caso que se la considere necesaria; ello, a fin de hacer que las prácticas de hecho se vuelvan reglas del rito.

Sin embargo, es dable señalar que la intervención *debe estar fundada*, para que no se convierta en un mero paso burocrático más, con el consiguiente desgaste procesal y mora en la prosecución y resolución en definitiva de las causas ya judiciales.

En nuestra opinión, la intervención de la Fiscalía de las Cámaras Civiles y Comerciales debería ser obligatoria, mas no vinculante, manteniéndose este último carácter tal y como es hoy.

Ahora bien, ¿por qué obligatoria?

Pues para que efectúe un “*primer*” control de legalidad de las actuaciones en cuestión, especialmente en lo formal, haciendo que cuando los extremos rituales no estén cumplidos se soslaye todo el desgaste de adentrarse en el estudio del aspectos sustancial de una causa judicial, ahorrando de este modo tiempo a los muchas veces abarrotados Tribunales Judiciales.

En fin, en nuestra opinión el fundamento de la intervención obligatoria (mas no vinculante) de la Fiscalía de las Cámaras Civiles y Comerciales de Córdoba sería el de -principalmente- la economía y la celeridad procesales, agilizando ésta el

contralor de legalidad de las actuaciones judiciales arribadas a las Cámaras para su resolución.

5) La falta de previsión legal expresa de un plazo para la articulación de la denominada “Insistencia Judicial”:

Una de las debilidades de la ley registral cordobesa finca en que no se ha previsto expresamente en materia de “Insistencia Judicial” cuál es el plazo con que cuenta el rogante, en este caso el juez, para articular este remedio impugnativo.

En efecto, el artículo 20 de la Ley N° 5771 prevé:

“(…) En los casos en que los Tribunales insistieran en las inscripciones dispuestas, la Dirección General elevará los antecedentes al Excmo. Tribunal Superior de Justicia para su remisión a la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de turno de la Capital, dentro de los 15 días en que se devolviere el documento al Registro General, para que resuelva el conflicto, manteniéndose la inscripción o anotación provisional durante la sustanciación del mismo. Los efectos y consecuencias de la Resolución de la Cámara se regirán por lo dispuesto en el artículo 18º. (…)” (el subrayado nos pertenece).

Como el buen lector podrá advertir la ley no prevé dentro de qué plazo el Tribunal podrá insistir ante el Registro General de la Provincia de Córdoba en su pretensión registradora originaria.

Sin embargo, y no obstante lo expuesto, si bien es cierto que el plazo necesario para la deducción de la Insistencia Judicial no surge expresamente de la normativa bajo estudio es igualmente importante destacar que la doctrina [X REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD ⁽²¹⁾ / AHUMADA ⁽²²⁾] ha entendido que el plazo de que se trata es de ciento ochenta (180) días, en

²¹ Realizada en San Carlos de Bariloche, 1973 - (Despacho N° 8): “Deberá cumplirse con las normas previstas respecto de las inscripciones y anotaciones provisionales y condiciones en el curso del procedimiento. (…)”.

²² “(…) El plazo para interponer la insistencia no está determinado; en consecuencia, ella puede ser presentada en cualquier momento durante la vigencia de la inscripción provisoria. (…)” (ver Daniel E. Ahumada en “Ley Registral Inmobiliaria 5771 y disposiciones técnico-registrales (comentada, concordada y anotada)” - Alveroni Ediciones - Córdoba, 2002 - Página 229).

virtud de lo dispuesto por los artículos 9, inciso b) y 18, inciso a) de la Ley Registral Inmobiliaria Nacional [Ley N° 17.801 ⁽²³⁾].

Atento lo expuesto, consideramos que la Ley N° 5771 debería ser reformada en este aspecto también, y prever expresamente dentro de qué plazo legal el Tribunal podrá insistir ante el Registro General de la Provincia de Córdoba en su pretensión registradora originaria.

6) La falta de previsión legal del necesario pronunciamiento previo de la Dirección General del Registro General de la Provincia en materia de “Insistencia Judicial”:

En materia de Insistencia Judicial la única conducta que la ley pone sobre los hombros del Registro es la de elevar las actuaciones al Tribunal Superior de Justicia de la Provincia de Córdoba “(...) ...dentro de los 15 días en que se devolviera el documento al Registro General... (...)”, a los fines de su remisión a la Excelentísima Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de la Ciudad de Córdoba.

Sin embargo, en el quehacer cotidiano se ha impuesto la práctica, incluso a instancias -en algunos casos- de la propia autoridad judicial que así se lo reclama, del pronunciamiento previo de la máxima autoridad del Registro.

Esta práctica nos parece una “*feliz creación pretoriana*”, y -a la vez- una “*desafortunada omisión normativa*”. Y decimos que es una creación pretoriana “*feliz*” toda vez que implica “*una suerte*” de agotamiento de la vía administrativa, la que le permite a la máxima autoridad registral revisar la calificación de su inferior jerárquico (el registrador de turno), para o bien rectificar y corregir el yerro en que eventualmente pueda haber incurrido, o bien ratificar y hacer suya (incluso, complementando -eventualmente y de ser necesario- la fundamentación en que se sustenta) la observación registral atacada.

Ello, además de permitir que el Registro subsane sus eventuales errores en materia de calificación registral, sirve también para evitar el desgaste inútil -tanto administrativo, como procesal- que implicaría embarcar a la autoridad judicial en el

²³ B.O., 10 de Julio de 1968.

tratamiento de cuestiones que quizá ni la propia autoridad registral compartiría, ni - en consecuencia- sostendría.

Pero la Ley N° 5771 nada prevé sobre el particular, por lo que creemos pertinente alertar sobre esta circunstancia a fin de que en una futura reforma de la ley registral inmobiliaria cordobesa se contemple expresamente que será necesario el pronunciamiento previo de la máxima autoridad del Registro (Dirección General), antes de que ésta proceda a elevar las actuaciones a la autoridad judicial, contemplando al efecto plazos más razonables que los hoy previstos legalmente.

V - CONCLUSIONES

1) La Ley Registral Inmobiliaria de la Provincia de Córdoba (Ley N° 5771) se encuentra entre las mejores del país, y el tema de la insistencia judicial previsto por el artículo 20 de la misma así lo demuestra. En efecto, este remedio impugnativo permite resolver los inconvenientes que se suscitan entre el Poder Ejecutivo (a través del Registro) y el Poder Judicial con motivo de la pretensión de registrar un documento de facción judicial que resulta objetado para su toma de razón por parte de la entidad registradora.

2) El sistema recursivo registral cordobés puede dividirse en función de los documentos objeto de calificación registral, según se trate de -por un lado- documentos notariales y administrativos, y -por otro costado- documentos judiciales. Los primeros se encuentran contemplados en el texto de los artículos 15, 16, 17, 18 y 19 de la Ley N° 5771 (modificada por la Ley N° 6737), mientras que los documentos judiciales tienen previsto su tratamiento recursivo registral en el artículo 20 de la ley registral inmobiliaria provincial.

3) El sistema recursivo registral inmobiliario cordobés muestra “fortalezas” y “debilidades”. Entre las “fortalezas” podemos mencionar las previsiones expresas tanto de la “Insistencia Judicial”, como de la competencia de las Cámaras

Civiles y Comerciales en materia impugnativa registral. A su vez, entre las “debilidades” podemos citar la falta de tabulación de los límites de la intervención del Registro como receptor del Recurso Judicial o Contencioso - Registral que prevé el artículo 19 de la Ley N° 5771, la falta de articulación legal entre el Registro, la Fiscalía de Estado y la Procuración del Tesoro para la continuación de la procuración de los recursos registrales una vez radicados ya en sede judicial, la patológica “ordinarización” de los trámites recursivos registrales, la no recepción normativa del pronunciamiento previo de la Fiscalía de las Cámaras Civiles y Comerciales de Córdoba que hoy resulta una práctica casi unánime a nivel tribunalicio, la falta de previsión expresa de un plazo para la articulación de la denominada “Insistencia Judicial” y la ausencia de previsión legal acerca del pronunciamiento previo de la Dirección General del Registro General de la Provincia en materia de “Insistencia Judicial”, que hoy también resulta ser un proceder impuesto por la práctica de nuestros tribunales.

4) Frente al hecho de que la ley registral inmobiliaria provincial no establece cuáles son los límites de la función calificadora del Registro, en función de su necesaria intervención al momento de receptor el Recurso Judicial o Contencioso - Registral que prevé el artículo 19 de la Ley N° 5771, lo más saludable sería que el particular rogante articule directamente el Recurso Judicial o Contencioso - Registral ante el Tribunal Superior de Justicia de la Provincia de Córdoba, para que éste ordene su remisión a la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de la Ciudad de Córdoba que en turno corresponda. Hecho esto, la propia Cámara de Apelaciones interviniente podría requerir las actuaciones administrativas al Registro a fin de resolver en definitiva. Ello haría que el ente registral también tomara conocimiento de la impugnación, mas evitaría las dudas sobre el alcance de su intervención al receptor el libelo recursivo.

5) Consideramos que debería reformarse la Ley N° 5771 para prever que interpuesto el Recurso Judicial o Contencioso - Registral que prevé el artículo 19

de la Ley N° 5771 ante el Tribunal Superior de Justicia y remitido a la Cámara Civil y Comercial que en turno corresponda (en realidad hoy ya es por sorteo, que automáticamente realiza el sistema informático de Tribunales), ésta proceda, en primer lugar, a requerir los obrados administrativos a la repartición registradora, y - en segundo lugar- a notificar a la Fiscalía de Estado en representación del Estado Provincial, a los fines del comparendo y constitución de domicilio respectivos.

6) Ante la patológica "*ordinarización*" de los trámites recursivos registrales que se advierte en la práctica cotidiana se entiende dable recomendar que a través de quizá una Acordada del Tribunal Superior de Justicia se recuerde a los Tribunales que las causas aquí analizadas deben ser resueltas *sin sustanciación*, y que no deben ser "*considerados*" los escritos "*espontáneos*" que en ocasiones suelen arrimarse a los expedientes judiciales, tal vez para tratar de incidir en la resolución final de las causas, en las que el Registro -por haber perdido competencia- ya no puede intervenir, ni siquiera para oponerse.

7) La práctica del "*necesario*" pronunciamiento previo por parte de la Fiscalía de las Cámaras Civiles y Comerciales de Córdoba debería en algún momento lograr un reconocimiento legal expreso por parte de la Ley N° 5771 o también del Código Procesal Civil y Comercial local, a fin de que dicho órgano efectúe una suerte de "*primer*" control de legalidad de las actuaciones en cuestión, especialmente en lo formal, haciendo que cuando los extremos rituales no estén cumplidos se soslaye todo el desgaste de adentrarse en el estudio del aspectos sustancial de una causa judicial, ahorrando de este modo tiempo a los muchas veces abarrotados Tribunales Judiciales.

8) En virtud de la falta de previsión normativa expresa de un plazo para la articulación de la denominada "*Insistencia Judicial*" consideramos que la Ley N° 5771 debería ser reformada en este aspecto también, para contemplar explícitamente

dentro de qué plazo legal el Tribunal podría insistir ante el Registro General de la Provincia de Córdoba en su pretensión registradora originaria.

9) La ausencia de previsión legal acerca del necesario pronunciamiento previo de la Dirección General del Registro General de la Provincia en materia de *“Insistencia Judicial”* nos lleva a sugerir que en una futura reforma de la ley registral inmobiliaria cordobesa se contemple expresamente que será necesario el pronunciamiento previo de la máxima autoridad del Registro (Dirección General), antes de que ésta proceda a elevar las actuaciones a la autoridad judicial.

Por Gabriel Anibal Fuster.