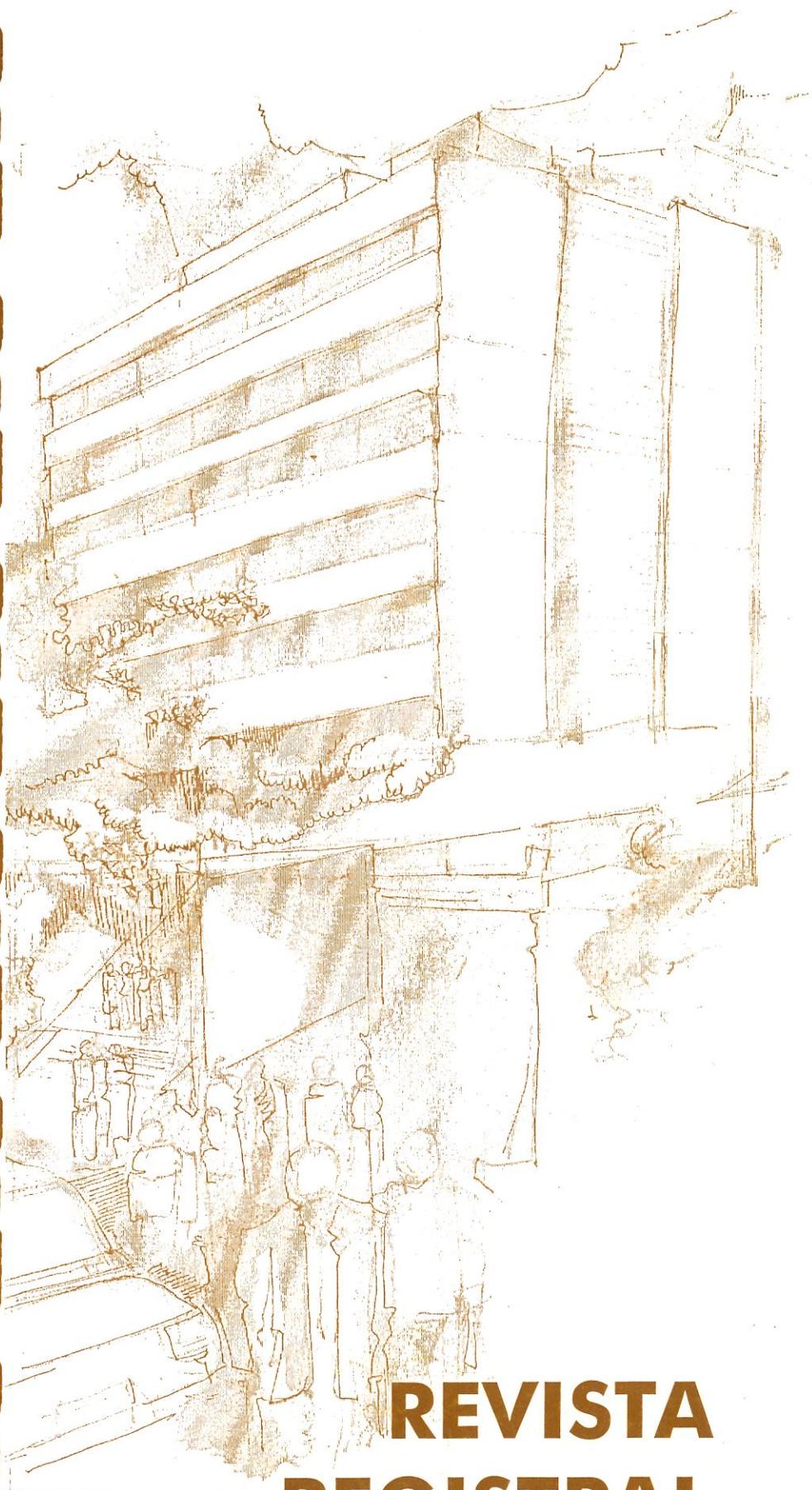


REVISTA REGISTRAL



VII.4  
2000 1 (2)  
3ª. ETAPA

2

**REVISTA  
REGISTRAL**

## **“DOCUMENTOS JUDICIALES. OBSERVACION REGISTRAL E INSISTENCIA JUDICIAL. BAJO APERCIBIMIENTO DE DESOBEDIENCIA: CONDUCTA REGISTRAL”**

### **EXORDIO**

El desarrollo del presente tiene por finalidad comentar la problemática derivada de la calificación registral de los documentos judiciales cuando ésta deviene en la negativa inscriptoria y su consecuente insistencia de parte del órgano jurisdiccional, originando en cierta forma un verdadero conflicto de poderes. Todo ello ante un evidente vacío legal que generó la no aplicación para estos casos del procedimiento recursivo existente. Sin embargo, el Dr. Edgardo Scotti (hijo) se refería al tema ya hace unos años, en su libro *Derecho Registral Inmobiliario*, editorial Universal, Bs. As., 1980, p. 214, adelantándose en cierta forma a la solución que actualmente se propone, manifestando: “Si por un lado las disposiciones específicas reconocen que el registrador tiene facultades para calificar documentos cuya inscripción o anotación se requiere (...), no puede omitirse por otra la existencia de vías recursivas (...) para posibilitar su revisión, si fuera procedente. No vemos razón alguna doctrinaria y legislativa, en tanto la Ley 17.801 no limita exclusivamente a los documentos notariales los recursos que prevé el artículo 9, para excluir de ellos a los expedidos por magistrados. Agrega el autor: “(...) Pensamos que así como la legislación debe contener disposiciones referidas a los aspectos que son calificables en materia de documentos judiciales, también es necesario incluir en las leyes provinciales normas que contemplen cierto trámite especial dentro del procedimiento de revisión para estos casos”. Sostiene asimismo que “(...) es conveniente no establecer un procedimiento diferencial, para estos casos, del regulado para los recursos registrales en general”.

Es esta, entendemos, la finalidad del proyecto de ley del Procedimiento Recursivo de la calificación registral para la Provincia de Buenos Aires, al que nos referiremos más adelante, atento que pretende sustituir en ese aspecto el capítulo XI del Decreto Ley 11.643/63 el que denominará “Procedimiento Recursivo de la Calificación Registral”, normándose en el artículo 50 ter los supuestos de documentos judiciales observados y la insistencia del magistrado para su toma de razón.

Cabe destacar que aquellos que directa o indirectamente nos encontramos vinculados a la esfera de lo registral, aguardamos la sanción definitiva de una reforma legal que sirva para zanjar las dificultades que la materia plantea y termine con las dudas que respecto a la faz recursiva existe. Ello atento que algunos autores entienden que existe el procedimiento recursivo a favor del interesado en inscribir y no en el supuesto de que sea el mismo registrador el que se agravie.

### **Procedimiento previsto por la Provincia de Buenos Aires. Situación actual**

Tratando de plasmar la experiencia recogida en nuestra Provincia, debe reconocerse que la postura adoptada consiste en registrar los documentos de origen judicial cuando la calificación negativa de los mismos, conlleva a la insistencia reiterada del órgano judicial, impartiendo su orden bajo pena de desobediencia o desacato. Es decir, que el registro invariablemente ha acatado la manda aunque dejando constancia, mediante notas que no comparte la decisión pero la cumple.

Por el contrario, nuestra doctrina resulta conteste en afirmar que tanto el juez como el registrador están sometidos en igualdad de condiciones a la ley. Es de tener en cuenta que en cada campo de actuación, el órgano judicial o administrativo es autónomo, aplicando cada uno de ellos la legislación que enmarca su labor.

De allí que no pueda considerarse que incurre en delito el registrador cuando, en los casos de observaciones correctamente formuladas, no hace sino ejercitar sus facultades calificadoras (arts. 8 y 9 de la Ley Nacional 17.801 y arts. 6 y 7 del Decreto Provincial 11.643, ratificado por Ley 6736).

En igual sentido, las distintas reuniones de directores (1966, 1973, 1978, 1979), han consagrado este principio al sostenerse de manera inequívoca que el registrador es autónomo en el ejercicio de sus funciones. Respecto a la situación en examen se ha insistido en la necesidad de la regulación legal del conflicto, manifestándose que deberá resolverse en un Tribunal de Alzada en materia registral con elevación de los antecedentes.

Es recomendable que las legislaciones locales contemplen especialmente dentro de la instancia recursiva la situación de los documentos originados en sede judicial en razón de sus características particulares. En este sentido y a la luz de la nueva normativa provincial, aún no implementada (sanción del Código Contencioso Administrativo y creación del Fuero), se ha dispuesto quitar de allí (Fuero Contencioso) esa materia (registral) para su remisión a la Cámara Civil de Turno (considerándola dentro del Derecho Civil, es decir, como una cuestión del derecho común). Como consecuencia de ello, el texto de Ley de Procedimientos Recursivos para la calificación registral, actualmente en proceso de revisión definitiva, nos permite inferir que los casos en que la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, con motivo de la calificación de un documento judicial, lo observare o rechazare por acto fundado y hubiere insistencia por parte de la autoridad judicial que lo emitió, podrá, de mantenerse esa calificación, elevarlo con la documentación pertinente y nota fundada a la Excelentísima Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de La Plata, para que se resuelva el conflicto de calificación sin más trámite. A tal fin, la Sala que hubiere de intervenir podrá requerir los antecedentes y elementos que estime corresponder (artículo 50 ter del proyecto de Ley). Esto agilizaría enormemente el conocimiento de la posible solución de las cuestiones similares que se planteen.

Cabe preguntarse cuál es el criterio correcto a adoptar cuando el documento judicial y la orden insistiendo en su registración provenga de un Juzgado ya no de los Departamentos Judiciales que integran la Provincia de Buenos Aires, sino de Juzgados o Tribunales Federales, Nacionales u otras Provincias o Jurisdicción (Internacionales).

Entendemos que debe impartirse igual tratamiento debiendo ocurrirse ante las citadas Cámaras Civil y Comercial de la ciudad de La Plata, atento que la cuestión se plantea ante este Registro de la Provincia de Buenos Aires, con sede en esta ciudad y sobre bienes existentes en la misma o respecto de personas que eventualmente pudieran adquirirlos como en el supuesto de traba de inhibiciones.

En todo caso, los propios interesados deberán plantear el cuestionamiento en el supuesto que entiendan existe incompetencia para dirimir la cuestión.

## Conclusión

Resulta imperioso lograr un mecanismo que asegure, en forma más ágil, un pronunciamiento judicial definitivo, superador del conflicto que se plantea cuando el registrador rechaza un documento judicial y la autoridad que originariamente ordenó esa inscripción o anotación insista en su mandato. Pronunciamiento éste, dictado por un Tribunal de Alzada con competencia en materia registral para resolver definitivamente la cuestión.

A modo de recomendación entendemos deben tenerse presente en el tema que nos ocupa las siguientes pautas:

- 1.- La Ley Suprema establece la división y autonomía de los poderes.
- 2.- La misma no establece preeminencia entre ellos.
- 3.- Que en consecuencia actuando cada uno dentro de la esfera de su competencia ninguno puede pretender sobrepasar en autoridad al otro, ejerciendo una facultad o función desmesurada.
- 4.- Deberá dejarse de lado el temor reverencial de los registradores ante las mandas judiciales cuando no correspondan.
- 5.- Sostener que ningún Juez o Tribunal puede "apremiar" al registrador para que practique cualquier asiento improcedente a juicio del funcionario administrativo, actuando conforme a derecho.
- 6.- El punto de equilibrio se obtendrá con la normativa a sancionarse que superará la necesidad de regulación legal del conflicto que existe en la actualidad, donde podrán revisarse en forma ágil las cuestiones que se susciten entre la manda judicial y la función registradora dando lugar a que esta cuestión quede explícitamente legislada.
- 7.- Tal regulación beneficiará sin lugar a dudas a ambas partes Registrador-Juzgador. Este último deberá velar por la documental y completividad de la misma, atento que se origina dentro de su órbita, debiendo formular las aclaraciones necesarias para que el registrador pueda tener a la vista y contar con los elementos necesarios para efectuar una correcta calificación.
- 8.- En definitiva la conclusión última consiste en manifestar que necesariamente debe contarse con la existencia de un Tribunal Superior, ante el que se pueda recurrir, cuando existan conflictos de esta índole.

## Bibliografía:

- *Derecho Registral Inmobiliario*, Edgardo O. Scotti, editorial Universal, Buenos Aires.
- *Derecho Administrativo*, Rafael Bielsa, editorial La Ley, tercera edición, Buenos Aires, 1963.
- *Presente y futuro del Principio de Calificación Registral*, José María Chico y Ortiz, Revista del Derecho Registral Nº 1, Buenos Aires, 1974.
- *Doctrina Contencioso-Registral de la Provincia de Buenos Aires*, en FIDES, 01-05-51, Ulises Horacio Lugano.