XXII CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

COMISIÓN 4: Propuesta de reforma de la Ley 17.801. La eficacia jurídica de la registración inmobiliaria argentina luego de 55 años de vigencia de la ley 17801.

Sub tema: Sistema recursivo registral. Posibles modificaciones.

Título: Calificación del documento judicial. Propuesta de vía recursiva.

Autoras: Soraya Fátima Dipp

Carolina M. Terrones

San Luis, 2023.

Calificación del documento judicial.

Propuesta de vía recursiva

1.- El documento judicial en la Ley N° 17.801

Como es sabido la Ley N° 17.801 dedicó más su atención a los documentos notariales que a los administrativos y judiciales.

Con respecto a éstos últimos hace mención de ellos en el artículo 2 inc. b, en el 3 inc. a, en el 32 donde indica los parámetros para la calificación del documento que ordena la anotación de las inhibiciones, en el 35 que refiere a la rectificación de asientos, en cuanto a la posibilidad de hacerlo por resolución judicial y en los artículos 36 y 37 relacionados a la cancelación y caducidad de asientos, respectivamente.

La ley no distingue entre documentos notariales, judiciales o administrativos a los fines de su calificación, razón por la cual todos se califican conforme a lo dispuesto por el artículo 8¹.

2.- La calificación registral del documento judicial

Como se expresó, hay cierto acuerdo que en la calificación de los documentos judiciales rigen los mismos principios y normas jurídicas aplicables a cualquier tipo de documento, salvo las modalidades y efectos propios de esta especie de instrumentos públicos. Así en el IV Congreso Nacional de Derecho Registral de 1982 se concluyó que: En la calificación de documentos judiciales rigen los mismos principios y normas jurídicas que son aplicables a cualquier otro tipo de documentos (art. 2, 3, 6, 7, 8, 9, 15, 17, 18, 25, 28, 30, 36, 37 y concordantes Ley 17.801) salvo las modalidades y efectos propios de esta especie de instrumentos públicos.

En igual sentido, en la X Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble se expresó que: Las competencias y atribuciones de los órganos judiciales y registrales son exclusivas en su respectivo ámbito de actuación. A los

¹Artículo 8º: El Registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los asientos respectivos.

documentos de origen notarial, judicial y administrativo, sin hacer distingo alguno se aplican los artículos 8° y 9° que establecen el principio de legalidad y la consecuente facultad calificadora, con respecto al documento judicial la misma versará sobre las formalidades extrínsecas del documento verbigracia la observación de la manifiesta incompetencia del juez o tribunal, y a la discrepancia con los asientos registrales².

Por su parte en XX CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL Catamarca - 2019, se concluyó que la función calificadora registral de los documentos portantes de una medida cautelar, como todo documento de origen judicial, debe tener el mismo alcance que la de los documentos notariales y administrativos (art 8 y 9 de la Ley 17.801).

Sin embargo, al calificar estos instrumentos, no es fácil para el registrador observar un documento de origen judicial, como también suponemos que no lo es para un magistrado aceptar la observación hecha por el registrador.

Pero recordemos que cada uno de ellos tiene facultades que le son propias en su respectivo ámbito de actuación, debiendo cumplir con el principio de legalidad que rige en todas las ramas del derecho, a pesar de que existe una creencia generalizada de que toda resolución judicial destinada a ser inscripta en el Registro es una orden dirigida al registrador cuyo incumplimiento puede generar desobediencia en términos penales³.

Por lo tanto, el primer obstáculo es afrontar el tema sin afectar el principio de unidad de jurisdicción consagrado en la constitución nacional. Es decir debemos tener presente que a diferencia de los documentos notariales, los documentos judiciales no pueden ser objeto de calificación sino en ciertos extremos, porque de lo contrario quedaría afectado aquel principio⁴.

“Así como el Registro no puede emitir juicios sobre el contenido de la resolución judicial, tampoco el juez puede omitir el cumplimiento de normas registrales exigiendo la inscripción o anotación de documentos excediendo su competencia, que no

² X REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE San Carlos de Bariloche, 22 al 26 de octubre de 1973 DESPACHO N°8 TEMA 4. <https://consejofederalrpi.gob.ar/>

³ VILLARO, Felipe P., “Derecho Registral Inmobiliario”, Ed. Astrea, Bs. As. 2010, p. 133.

⁴ VENTURA, Gabriel, “El Thema Decidendum en el Recurso Registral judicial”, fe. consulta 02/10/2023 disponible en acaderc.org.ar

reúnan los recaudos formales previstos, no concuerden con las constancias registrales y menos aún sean insusceptibles de ser registrados”⁵

Esto nos lleva a considerar cuales son los aspectos calificables de los documentos judiciales, es decir, hasta donde alcanza la facultad calificadora del registrador.

En este punto hay acuerdo en general en que los aspectos calificables son:

a.- La competencia del juez: sólo excepcionalmente ante un supuesto de incompetencia del juez o tribunal

b.- La legalidad de las formas extrínsecas: las formas del documento judicial surgen del artículo 3 de la Ley N° 17.801. Si son documentos del artículo 2 inc. a, será una sentencia definitiva y firme y si son del artículo 2 inc. b, será una sentencia interlocutoria.

En relación a los documentos de extraña jurisdicción corresponde calificar las formas de acuerdo a la Ley N° 22.172.

c.- Constancias del Registro: el artículo 8 expresa que la calificación debe hacerse teniendo en cuenta los asientos respectivos, se refiere al tracto y al objeto. El registrador debe estar al asiento ya practicado, cualquier diferencia en relación a los titulares, al objeto o a inscripciones alcanzadas por el asiento a practicar, obliga a observar el documento.

Así como existe acuerdo en cuáles son los aspectos del documento judicial que debe calificar el registrador, también lo hay respecto de aquellos que están exentos de calificación registral, así:

a.- El contenido de la sentencia: sólo las partes del proceso podrían impugnar el contenido de la sentencia a través de los recursos judiciales previstos en los respectivos códigos procesales. Si el registrador se inmiscuye en tal aspecto estaría violando el principio de la cosa juzgada.

⁵ SCOTTI, Edgardo (h), “Calificación registral de documentos judiciales. Situaciones conflictivas entre juez y registrador” Revista jurídica Fides, N° 29, 1974, p. 305.

b.- La congruencia del mandato con el procedimiento en el que se dictó. Porque para ello sería necesario examinar el expediente judicial, cosa que es imposible para el registrador que debe calificar en base al documento ingresado y a las constancias del Registro.

3.- Resultado de la calificación:

Como resultado de la calificación que efectúa el registrador el documento puede ser inscrito en forma definitiva, provisional o incluso ser rechazado. Ello, en base a lo dispuesto por el artículo 9 de la Ley N° 17.801.

Ahora bien, teniendo en cuenta el acuerdo que existe en relación a los aspectos calificables del documento judicial, ¿qué sucede cuando el mismo es observado por el registrador, y el magistrado insiste en la registración sin tener en cuenta las observaciones efectuadas?

Es posible advertir que en la mayoría de los Registros el documento judicial oportunamente observado por el registrador, obtiene finalmente una inscripción definitiva pero con la constancia en el asiento de que tal registración se efectúa bajo apercibimiento de desobediencia judicial y bajo responsabilidad exclusiva del juez oficiante.

Este proceder de los Registros ha sido seriamente criticado. Pérez Lasala expresó: “en algunas provincias se sigue, ante órdenes judiciales, una práctica repudiable. Cuando los jueces ordenan la extensión de asientos sin el cumplimiento de los requisitos legales, los registradores o inscriben o deniegan la inscripción explicando los argumentos que les asisten. Pero si aquellos vuelven a insistir, los registradores inscriben para no oponerse a una reiterada orden judicial, que es violatoria de la ley⁶”.

Si bien es una práctica poco feliz, lo cierto es que comprensible, ya que la insistencia del magistrado, puede, en algunos casos, poner al registrador en la encrucijada de cumplir con su obligación legal de calificar la admisibilidad de lo rogado, y en consecuencia ser pasible de responsabilidad penal por desobediencia

⁶ Citado por Scotii en ob. cit, p. 311

judicial, o admitir sin más el documento y conceder la inscripción definitiva, con la posibilidad de que esta última actitud acarree también responsabilidad por incumplimiento de su deber legal.

Es cierto que conforme al artículo 4 de la LNRI, la inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes, y en ese sentido el registrador podría excusarse en la orden judicial, pero, en definitiva será el titular del derecho quien resulte afectado por esa registración, ya que en un eventual estudio de títulos se detectará el defecto y aquel podría ver frustrado el ejercicio legítimo de su derecho. Así mismo, las consecuencias de un registro en esas condiciones, no sólo afecta al titular del derecho, sino también al tercero interesado que se apoya en la publicidad que brinda el Registro.

Desde una mirada más amplia, también la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario se resiente por esa inscripción defectuosa, riesgo que no es menor, teniendo en cuenta que aquella es uno de los objetivos principales de la ley.

4.- Una Posible solución

Entonces, ¿cómo se soluciona el conflicto entre el registrador y el juez frente a la observación del registrador y la insistencia del tribunal?

El artículo 9 de la Ley N° 17.801⁷ expresa que cuando la decisión no fuese rectificable podrá promoverse el recurso o impugnación que correspondiere según la ley local.

⁷ Artículo 9: Si observare el documento, el Registro procederá de la siguiente manera:

- a) Rechazará los documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta;
- b) Si el defecto fuere subsanable, devolverá el documento al solicitante dentro de los treinta días de presentado, para que lo rectifique. Sin perjuicio de ello lo inscribirá o anotará provisionalmente por el plazo de ciento ochenta días, contado desde la fecha de presentación del documento, prorrogable por períodos determinados, a petición fundada del requirente. Si esto no estuviere de acuerdo con la observación formulada, deberá solicitar el Registro que rectifique la decisión. Esta solicitud implica la prórroga del plazo de la inscripción o anotación provisional si antes no se hubiere concedido. Cuando la decisión no fuese rectificable podrá promoverse el recurso o impugnación que correspondiere según la ley local, durante cuya sustanciación se mantendrá vigente la inscripción o anotación provisional. La reglamentación local fijará los plazos máximos dentro de los cuales deben sustanciarse los recursos. Las inscripciones y anotaciones provisionales caducan de pleno derecho cuando se convierten en definitivas o transcurre el plazo de su vigencia.

A su vez el artículo 38⁸ dispone que el trámite correspondiente a las impugnaciones o recursos que se deduzcan contra las resoluciones de sus autoridades serán establecidas por las leyes y reglamentaciones locales.

Es decir, que la vía recursiva es de competencia legislativa provincial. Esto se debe a que la legislación en materia procesal corresponde a las provincias ya que fue materia reservada, delegando a la Nación la legislación de los códigos de fondo (art. 121 y art. 75 inc. 12 C.N.).

Algunas provincias legislaron sobre el procedimiento recursivo en el supuesto de la observación de documentos judiciales, sin embargo otras no lo hicieron, y su proceder continúa siendo aquella práctica antes referenciada y calificada como repudiable por Pérez Lasala.

Por ello, consideramos conveniente que la vía recursiva en materia de documentos judiciales esté incluida en la Ley Nacional de Registros de la Propiedad Inmueble, en base a los fundamentos que a continuación exponremos.

a.- Normas procesales en leyes de derecho común: antecedentes y doctrina

Argentina cuenta en su ordenamiento jurídico con normas que constituyen atendibles antecedentes sobre la incorporación de normas procesales en leyes de derecho común, verbigracia, la ley de Prenda Agraria (9644), la de Sociedades N° 19550, la de Seguros N° 17418, la de Concursos y Quiebra N° 24.522 entre otras, por lo que incluir esta normativa en la Ley N° 17.801 no sería una novedad.

Por su parte, haciendo un breve repaso sobre antecedentes jurisprudenciales al respecto, podemos observar que es de larga data la opinión de la Corte que se pronuncia sobre la validez de este tipo de normas al expresar que el Congreso tiene la facultad de prescribir reglas de naturaleza procesal complementarias al derecho material cuando ello sea necesario para asegurar el ejercicio de ciertos derechos (Fallos 138:157, 141:254).

⁸ La organización, funcionamiento y número de los Registros de la Propiedad, el procedimiento de registración y el trámite correspondiente a las impugnaciones o recursos que se deduzcan contra las resoluciones de sus autoridades serán establecidas por las leyes y reglamentaciones locales.

En igual sentido expresó que el Estado Federal ejerce cierto grado de legislación y orientación en materia procesal, con el fin de lograr un mínimo equilibrio legislativo que garantice un estándar de igualdad ante la ley (Fallos: 328:1146).

También la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación se pronuncia por la constitucionalidad de las normas procesales en una ley de fondo, ya que la falta de regulación de la vía recursiva como en este caso, genera desigualdad. Pensemos en el supuesto de registración de una hijuela una hijuela expedida en un proceso sucesorio respecto de inmuebles que están situados en distintas provincias. Si el documento es pasible de observación registral, la suerte de esa registración (y la de los adjudicatarios) variará y será diferente si por ejemplo uno de esos Registros Inmobiliarios corresponde a una provincia cuya legislación local tiene prevista vía recursiva, en tanto en otra provincia, si la ley provincial no regula el procedimiento, frente a la observación, probablemente el juez insista en la inscripción bajo amenaza de apercibimiento. Con lo cual la inscripción del mismo documento y frente a una misma observación, obtiene resultados distintos.

En la misma línea, se han pronunciado varios autores. Así Alsina, considera que existen instituciones legisladas por el Código Civil y de Comercio cuya eficiencia depende de la forma de su aplicación, motivo por el cual el legislador no ha podido prescindir de establecer reglas de procedimiento generales para tales casos (v.gr., prueba de los contratos, acciones posesorias, declaración de ausencia, etcétera)⁹

Por su parte Palacio explica que si bien es generalmente aceptado que las provincias se han reservado para sí la atribución de regular la materia procesal, no cabe desconocer al Congreso de la Nación la prerrogativa de dictar leyes procesales cuando ellas resultan imprescindibles para resguardar la operatividad de las restantes normas contenidas en el ordenamiento¹⁰.

En este sentido, tenemos absolutamente presente el valioso respeto que la LNRI mantuvo y mantiene con nuestro federalismo, y consideramos que lo que proponemos no implica necesariamente alejarnos de tal principio constitucional, por cuanto amén de

⁹ ALSINA, Hugo, Tratado teórico práctico de derecho procesal civil y comercial” T. II, 2da. Edición, Ediar, Bs.As. 1957, p. 43

¹⁰ Citado por ROSALES CUELLO, Ramiro y MARINO, Tomás en Derecho Procesal en el Código Civil y Comercial de la Nación, dirigida por Quadri, Gabriel Heran,, Ed. La Ley, Bs. As., 2017, T.I, p. 9

establecer de manera expresa el trámite recursivo, aún podrían ser materia de normas locales los plazos y órganos jurisdiccionales encargados de entender en la instancia recursiva.

b-El procedimiento recursivo en lo que respecta a los documentos judiciales.

Nos parece oportuno citar las palabras de Edgardo Scotti “en la propia timidez de algunos registradores, o del legislador, al no prever taxativamente una vía de revisión respecto de la calificación de documentos judiciales, se encuentra también el origen de los conflictos suscitados”¹¹

Algunas provincias en base a la reglamentación local, solucionaron el problema aquí planteado, contemplando especialmente dentro de la instancia recursiva la situación de los documentos originados en sede judicial. Así, San Juan en su ley 3802 artículo 55, dispone que cuando se solicite registración de un documento judicial o por orden judicial y se observen faltas subsanables o insubsanables, el director general devolverá el documento al juez oficiante, acompañando la copia autorizada del formulario de calificación; si el juez reitera su resolución elevará los antecedentes a la Cámara Civil para que ésta resuelva el conflicto, sin más trámite que el que disponga para mejor proveer, en el plazo de diez días”¹²

Por su parte, y en sentido similar, la ley 5771 de la Provincia de Córdoba dispone en su artículo 20 que “en los casos en que los Tribunales insistieran en las inscripciones dispuestas, la Dirección General elevará los antecedentes al Exmo 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 sustancia del mismo. Los efectos y

¹¹ SCOTTI, Edgardo O., Derecho registral Inmobiliario-Modalidades y efectos de las observaciones registrales, Ed. Universidad, Bs.As. 1980, p. 212

¹² Ley N° 3802 Provincia de San Juan, 26/04/1973, art. 55; disponible en https://digestosanjuan.gob.ar/digesto/detalle_ley/bee7ef60-ce80-4b98-b3e7-ceb65222ba01 fe. consulta 16/10/2023

consecuencias de la Resolución de la Cámara se registrarán por lo dispuesto en el artículo 18¹³.

Una vez planteados los recursos de apelación o de reconsideración ante el director del registro y luego el de revisión ante un órgano jurisdiccional como ocurre en algunas demarcaciones, se llega a una decisión definitiva, cuyo cumplimiento sí será obligatorio para el registro. Expresa Scotti que “se asegura por este procedimiento especial una real garantía para la protección de los intereses en juego, respetando la autonomía de los respectivos funcionarios intervinientes. Finalmente, la decisión última queda en manos, también, del poder jurisdiccional”¹⁴

Nos preguntamos si es conveniente o no otorgarle un carácter diferenciado al trámite recursivo cuando se origina en la observación de documentos judiciales, ya sea contemplando un trámite especial dentro del procedimiento de revisión para estos casos; o entendiendo como interposición del recurso de apelación o reconsideración, la insistencia del juez o tribunal ante la observación realizada; o incluso obviando la etapa de recalificación o similar, cuando se trate de medidas cautelares a los fines de abreviar el trámite.

En lo que respecta a los dos supuestos enunciados en primer término en el párrafo que antecede, en la Décima Reunión Nacional de Directores de Registro se aprobó una declaración final que en apartado 4) recomendó que “(...) a) ante la reiteración del mandato judicial o insistencia de su cumplimiento, el director del Registro confirmará o rectificará la calificación practicada dentro del plazo mínimo para los recursos; b) en caso de confirmarse la la observación, resolverá además la inmediata elevación de los antecedentes al tribunal de alzada en materia registral, y la decisión de éste hará cosa juzgada”¹⁵. En el mismo sentido, Scotti apela a la aplicación de las disposiciones generales en materia recursiva, ajustándolas al particular supuesto de los

¹³ Ley 5771 de la Provincia de Córdoba, 26/09/1974, art. 20, disponible en [https://escribanos.org.ar/Archivos/Revista/file/legislacion/REGISTRO_GENERAL_DE_LA_PROVINCIA - Ley 5771.pdf](https://escribanos.org.ar/Archivos/Revista/file/legislacion/REGISTRO_GENERAL_DE_LA_PROVINCIA_-_Ley_5771.pdf); consulta en fe. 16/10/2023

¹⁴ SCOTTI, Edgardo, op. cit. p. 214

¹⁵ X Reunión Nacional de Directores de Registros de la propiedad, Bariloche, 1973. Aclaramos que esta declaración apunta a la inclusión de lo expuesto en las respectivas legislaciones locales, y no en una norma nacional como pretendemos sostener en esta ponencia. Sin embargo, consideramos que el punto central de la declaración coincide con nuestra propuesta, más allá del cuerpo normativo, nacional o local, en la que aquella recomienda incluirlo.

documentos judiciales, y a su vez sostiene que esta declaración evita que se entienda que la insistencia judicial constituye la interposición de un recurso, criterio que el autor citado comparte¹⁶.

Con respecto a las medidas cautelares, estamos frente a supuestos en los que el juez peticiona al registro como un rogante más, a diferencia de lo que ocurre en aquellos casos en los que luego de haber obtenido una sentencia firme, el pronunciamiento judicial adquiere la calidad de cosa juzgada. Atento a esto es cierto que en el primer caso el juez peticiona, y en el otro supuesto, ejerce su potestad jurisdiccional¹⁷. Hecha la distinción entre orden judicial y petición, cabe aclarar que en en la mayoría de los casos, el conflicto entre registrador y el juez ocurre en la solicitud de anotación de medidas cautelares. Consecuentemente con ello, planteamos la posibilidad de diferenciar el trámite recursivo cuando se trate de medidas cautelares, en tanto y en cuanto tendería a abreviar el trámite exclusivamente en atención a la eventual perentoriedad del interés que las medidas precautorias persiguen. Esa diferenciación podría implicar, tal como propone Scotti, la exclusión de la etapa de recalificación o similar, de tal manera que si el registrador mantiene la observación inicial, podría resolverse la inmediata elevación de oficio de los antecedentes al tribunal de alzada en materia registral, cuya decisión hará entonces cosa juzgada a la cual debe someterse el funcionario que emitió el documento y el registrador.¹⁸

Desde luego resulta obvio que no puede someterse al Juez a una vía recursiva administrativa, es decir, recorrer un proceso con distintas instancias hasta llegar a un órgano judicial. El procedimiento recursivo registral en general tiene dos instancias hasta llegar al superior jerárquico para que, denegado el recurso, quede habilitada la vía judicial. Por ello, proponemos que una vez observado el documento por el registrador, ante la insistencia del magistrado, el Registro eleve las actuaciones directamente a un tribunal de alzada.

Entendemos que el tribunal de alzada debería ser competente en materia civil y no en lo contencioso administrativo, porque a pesar que el Registro de la Propiedad en

¹⁶ SCOTTI, Edgardo, op. cit. p. 219

¹⁷ FRONTINI, Elba y PODREZ YAÑEZ, Haydée "La calificación registral de los instrumentos de origen judicial", Revista Notarial N° 954, año 2006; p. 634. Disponible en https://www.colescba.org.ar/ics-wpd/revista/Textos/RN954-2006-dr-frontini_podres_yanis.pdf

¹⁸ op. cit. p. 215

la mayoría de las provincias pertenece a la administración pública¹⁹, "la competencia especializada en lo contencioso administrativo no se define por el órgano productor del acto ni porque intervenga en juicio el Estado, lato sensu, o se impugne un acto administrativo; sino por la materia en debate, por su contenido jurídico y por el derecho que se intenta hacer valer"²⁰.

Específicamente se ha precisado que resultan ajenas a la materia contencioso administrativa las impugnaciones formuladas contra las observaciones que formule el Registro de la Propiedad, en tanto el art. 44 del dec. ley 11.643 —texto según art. 85 de la ley 12.008 según ley 13.101— atribuye el conocimiento a las Cámaras de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial La Plata²¹

Por otra parte no sería necesario correr traslados o vistas ya que la alzada tiene todos los elementos necesarios para resolver y ellos son el documento judicial que ingresó al Registro para su inscripción y la observación que hizo el registrador, la alzada sólo se debe pronunciar sobre el acierto o no de la observación del Registro.

En ese sentido, al examinar el tema de la calificación registral se pone sobre la mesa dos puntos que son remarcados por Ventura²² y que deben conjugarse: por un lado el hecho de que el registrador tiene una obligación impuesta por la ley y su incumplimiento o cumplimiento defectuoso puede acarrear responsabilidad, y por el otro la posibilidad poco prudente de generar un registrador con facultades tan amplias que pueda cuestionar un decisorio judicial.

¹⁹ En las provincias de San Juan, Mendoza, Neuquén y Tierra del Fuego, el Registro de la Propiedad funciona dentro de la órbita del Poder Judicial.

²⁰ "Sociedad Iberoamericana de Salud Ambiental Asociación Civil c/Ministerio de Salud de la Nación s/Medidas Cautelares", a la Sala I de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal. <https://abogados.com.ar/>(fecha de consulta 11/10/2023)

²¹ VILLAFANE, Homero Miguel, "Competencia material contencioso administrativa en la Provincia de Buenos Aires", Publicado en: LL BA 2006, 277. Cita Online: AR/DOC/1372/2006

²² VENTURA, op. cit.

CONCLUSIÓN

Consideramos que, incluir en la ley nacional disposiciones que regulen el procedimiento ante la insistencia del juez en la registración de un documento, se justifica conforme al fundamento dado por Palacio. De otro modo, también se pondría al administrado o justiciable en una situación de indefensión, de incertidumbre, en razón de que entre la discusión y puja entre registrador y juez, el individuo puede ver afectado su derecho (ya sea a la inscripción definitiva del dominio, o gravamen, o que le coarta otra serie de derechos como acceder a un crédito, cumplir una obligación, etc).

Ello, porque en el trámite de inscripción del documento judicial el sujeto no tiene participación, el diálogo es sólo entre juez y registrador, y en esta discusión se puede llegar a afectar su derecho a la tutela judicial efectiva, en el sentido de que a pesar de haber tenido un pronunciamiento favorable, en definitiva el mismo no se hace efectivo plenamente.

Compartimos la opinión de quienes consideran que la vía recursiva en la calificación del documento judicial debe estar contemplada en la ley nacional ya que, tal como está redactada la norma actualmente, podría poner al juez en situación de recurrente y podría devenir en la aplicación de la vía recursiva administrativa.

Por último, el pronunciamiento de la alzada sólo debería ser sobre el aspecto registral. Es decir, el tema a decidir por el tribunal ante el cual se plantea el recurso judicial registral, es la registración o no de lo peticionado. Estaríamos frente a un procedimiento especial.

Resulta esclarecedor el criterio que distingue por un lado la facultad de juzgar la viabilidad de lo peticionado por las partes, que corresponde al notario; por otro la facultad de juzgar la validez del acto, que corresponde a los jueces; y por su parte, la facultad de juzgar la admisibilidad del acto en los asientos, que corresponde al registrador²³.

Esta diferenciación nos permite poner en foco la finalidad de la vía recursiva que proponemos como punto necesario a regular en una eventual reforma, por cuanto pone

²³ VENTURA, op. cit.

claridad respecto a la tarea del tribunal que deba resolver la cuestión: la posibilidad o no de registrar el documento observado, sin entrar en la cuestión sustancial.

De tal forma, proponemos de lege ferenda, la siguiente redacción para incluir como segundo párrafo del artículo 38 en una eventual reforma de la Ley Nacional 17.801:“Si se tratara de documentos judiciales y el juez o tribunal insistiera en la petición sin aceptar la observación formulada, el Registro podrá elevar el documento, con igual alcance recursivo, a la Cámara o Tribunal con competencia en lo Civil y Comercial, que según la ley local fuere competente para revisar las decisiones registrales”