

**XXII CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL VI FORO  
INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL**

SAN LUIS, ARGENTINA 30, 31 Octubre, 1, 2 Noviembre 2023

**TEMA- COMISION 4: Sistema Recursivo Registral. Posibles modificaciones.**

**TITULO: EI PROCEDIMIETO RECURSIVO REGISTRAL EN LA  
PROVINCIA DE BUENOS AIRES LA NECESIDAD DE SU REFORMA**

**AUTORA: Morzilli, Karina Alejandra**



# EL PROCEDIMIENTO RECURSIVO REGISTRAL EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES. LA NECESIDAD DE SU REFORMA.

Karina Alejandra Morzilli\*

**SUMARIO: 1) Introducción. 2) Reseña Histórica. 3) Calificación. 4) Recursos Registrales en la Provincia de Buenos Aires. 5) Instancia Judicial 6) Conclusiones. 7) Bibliografía**

## **INTRODUCCION**

El Procedimiento Recursivo Registral en la Provincia de Buenos Aires está regulado por la Ley Nacional 17.801 que establece el régimen aplicable a todos los Registros del país y de la Capital Federal, específicamente en su artículo 9 inciso “b”, el Decreto Ley 11.643/65 en sus artículos 44 a 50 y su Decreto Reglamentario 5.479/65 en los artículos 49 a 52, ambos de la Provincia de Buenos Aires.

Precisamente determina el procedimiento el artículo 9 inciso “b” de la ley nacional citada, al expresar que practicada la calificación por el registrador del documento ingresado para su inscripción, diera como resultado su observación, si el interesado no estuviera de acuerdo con la misma, deberá pedir su modificación al Registro, y si este no la modifica, podrá promover recurso o impugnación correspondiente según la Ley Local.

La ley Local en la Provincia Bonaerense es el Decreto Ley 11643/65, reformado por la Ley 12.008, y su Decreto Reglamentario 5.479/65, que en los artículos antes

\_\_\_\_\_.

\*Abogada de la División Contencioso Registral del Departamento Jurídico del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires.

mencionados delimitan el procedimiento recursivo, pudiendo el interesado interponer el Recurso de Reconsideración ante el Director del Registro, que cierra con su resolución la vía administrativa, y luego el Recurso de Apelación cuya resolución es en sede judicial, ante la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de La Plata.

El decreto reglamentario instaura una doble instancia administrativa, lo que hace engorroso y lapidario en tiempo llegar a una resolución definitiva, desalentando a los rogantes buscar a través de la impugnación una solución acorde a su criterio. Es menester su reforma, suprimiendo una de las la instancia administrativa, por economía procesal y aggiornarlo a los sistemas electrónicos actuales de presentaciones y notificaciones electrónicas utilizado por la Suprema Corte de Justicia Provincial, el implementado para publicidad y comunicaciones para usuarios y organismos por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires.

Antes de comenzar a tratar Procedimiento Recursivo Registral propiamente dicho, es menester hacer referencia a su origen nacional y provincial, fundamentos normativos, contexto histórico, y las modificaciones que sufrió por distintas leyes a lo largo del tiempo, para comprender su funcionamiento, fallas y la necesidad de su reforma.

## **RESEÑA HISTORICA**

El Código Civil Argentino fue obra de Dalmecio Vélez Sarsfield, fue promulgado en el 29 de septiembre de 1869 y entró en vigencia el 1 de enero de 1871. Preveía para la adquisición y transmisión de los derechos reales sobre inmuebles el sistema de título y modo, lo que sería título y tradición entendiendo esta última como la entrega voluntaria de la cosa, así se expresa sobre la misma en los artículos 577 y 2602 del Código.

Vélez no legisló sobre la publicidad registral para los derechos reales, consideró suficiente para la época como publicidad la tradición, salvo para las hipotecas introdujo la inscripción como requisito para su oponibilidad a terceros, con efecto declarativo,

siguiendo la trayectoria española. En la nota al artículo 3.203, el legislador nos explica porqué no se inclinó por la publicidad registral: inconvenientes derivados de la extensión de nuestro territorio, inexistencia de catastros parcelarios para individualizar las fincas, falta de idoneidad en el personal, entre otros argumentos.

Al poco tiempo de su entrada en vigencia, el aumento de las exigencias económicas y jurídicas hizo que se crearan los registros a través de normativas locales, la Ley 1276 de 1879 creó el de la Provincia de Buenos Aires, que fue el primero y la Ley 1141 de 1881 en la ciudad de Buenos Aires, Capital del país y sucesivamente se crearon otros en el resto del país.

El problema surgió cuando los registros a través de sus normativas incluyó como requisito la inscripción de todos los documentos que transfieran, declaren o modifiquen derechos reales sobre inmuebles, para su publicidad o oposición a terceros, considerándose como un avance sobre la competencia legislativa nacional a la cuál debían estar subordinadas según el artículo 31 de la Constitución Nacional, y el Código Civil Nacional no lo exigía.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación declaró la inconstitucionalidad de las leyes registrales en 1935 y en 1938\*1, de Catamarca y Mendoza, respectivamente, en el sentido de que si bien las provincias en uso de sus facultades reservadas, consagradas por los artículos 104 y 105 de la Constitución Nacional, pueden organizar los registros públicos mediante leyes administrativas, éstas no pueden variar ni amputar los efectos de los derechos reales, delimitados por el Código Civil.

Ante la necesidad de modificar el código velezano incorporando la publicidad registral, dado el aumento vertiginoso de las transferencias de derechos reales sobre inmuebles, y buscando su seguridad jurídica hubo varios proyectos de ley reformistas en distintos años, pero no prosperaron. El Congreso Nacional fue legitimando el funcionamientos de los registros de la propiedad, al adoptar la inscripción como procedimiento sustancial en distintas leyes como Ley 13.512 de Propiedad Horizontal

---

1-.CSJN, 25/11/35 “ *Jorge, Juan y otro c/ Bambicha Francisco y otro*”,jj 52-360 id., 18/2/38 “*Papa, José c/Sociedad Campagno Hnos.*”, JA 61-383.

en 1948, Ley 14.005 de Venta de Lotes a Plazo en 1950, y la Ley 14.394 de Afectación al Régimen de Bien Familia en 1954.

La Provincia de Buenos Aires promulgó el 2 de octubre de 1968 el Decreto Ley 11643/63, publicado el 9 de octubre de 1963, como Ley orgánica del Registro de la Propiedad Inmueble, donde se determina su funcionamiento y la publicidad registral de los títulos que constituyan, transmitan, modifiquen derechos reales. El 12 de julio de 1965 se sancionó su Decreto Reglamentario 5479/65.

Finalmente se sancionó la Ley 17.711 en el año 1968, que modificó el artículo 2505 y otros necesarios del Código Civil Nacional. El artículo 2505 reformado, estableció que *“La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda.”* Esto propició la necesidad de dictar una ley nacional registral que sentara los principios, requisitos, registración de documentos en los Registros de la propiedad inmueble existentes en cada provincia y en la Capital Federal\*2.

Así se promulgó la Ley Nacional de Registros de la Propiedad Inmueble 17.801 sancionada el 22/4/1968, publicada el 28/6/1968, que establece en su artículo uno que el régimen legal al que estarán sujetos los registros de la propiedad inmueble existentes en cada provincia de la nación, en la Capital Federal, y en el Territorio Nacional de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur.

Para armonizar con las legislaciones provinciales vigentes antecesoras a la misma, estableció en su artículo 38 que era atribución de las mismas, la organización y funcionamiento de los Registros de la Propiedad, el procedimiento de registración y sus impugnaciones o recursos administrativos.

Para finalizar, el originario Decreto Ley 11643/63 preveía que la impugnación de la decisión registral debía realizarse con la presentación de una demanda contenciosa administrativa ante la Suprema Corte de Justicia, un juicio de conocimiento pleno. El Código Contencioso Administrativo de la Provincia de Buenos Aires, promulgado por la Ley 12.008 el 17 de octubre de 1997 modificó el artículo 44 del decreto ley, estableciendo que el interesado podrá impugnar la Resolución Contenciosa Registral

denegatoria de la inscripción, mediante la interposición del Recurso de Apelación ante la Cámara de Apelación Civil y Comercial del Departamento Judicial La Plata.

### **CALIFICACIÓN.**

Cabe definir la función y amplitud de la tarea calificadora del registrador, que se inicia con el ingreso de un documento notarial, judicial, o administrativo a inscribir, o sea, se inicia su labor a petición de parte interesada y no de oficio. El Registrador debe calificar que el solicitante tenga interés legítimo, que los documentos ingresados tengan los requisitos, forma, y contenidos exigidos por la ley, su objeto sea lícito, otorgados por funcionario competente, confrontar con las registraciones existentes, por lo que podemos decir superan ampliamente el límite impuesto por el artículo 8 de la Ley 17.801 que expresa que sólo debe analizar las formas extrínsecas del documento.

Las discusiones doctrinarias sobre este tema fueron superadas a partir del dictado de la sentencia en el plenario del caso “Feldman” que resolvió que el Registro de la Propiedad inmueble al examinar los instrumentos presentados para su registración, puede controlar el cumplimiento de los requisitos relativos al poder de disposición de las partes impuestos por el artículo 1277 del Código Civil, sobre el consentimiento entre cónyuges\*3. El registrador puede calificar cuestiones de fondo en el documento, como así también las nulidades determinando si observa, o rechaza el documento, da inscripción provisoria o definitiva según sea el caso. Su labor registradora es pasible de revisión e impugnación.

El procedimiento revisión registral está previsto, como antes dijimos, en el artículo 9 inciso “b” de la Ley 17.801. Se inicia una instancia administrativa previa

---

2-.VILLARO, Felipe Pedro, “*Elementos de Derecho Registral inmobiliario*”, página 145. Scotti Editora, Avellaneda, provincia de Buenos Aires, 2003.-

3-.PLENARIO DE LAS Cámaras Nacionales en lo Civil de Capital Federal, 27/7/1977.

necesaria a la instancia recursiva, que se encuentra prevista en los artículos 9, 18 inciso “a” y 33 parte 1° de la Ley 17.801, que establecen los pasos que dará el registro en caso de existir una observación formulada por el registrador al calificar el documento ingresado para su inscripción, haciendo un distinguo, según el alcance de la misma.

El primer supuesto sería el rechazo del documento presentado a inscribir por observaciones fundadas en el artículo 9 inciso “a” que prescribe “*Rechazará los documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta...*”. A continuación el artículo 18 inciso “a” establece que “*devolverá los documentos que resulten rechazados, dejando constancia de su presentación, tanto en el Registro como en el documento mismo.*” Si aplicamos estrictamente el texto del artículo 9 inciso “a”, se debería rechazar directamente el documento sin practicar anotación provisional, como si nunca hubieran ingresado. Pero sería una aplicación errónea, porque el documento ingresó al organismo, otorgándole su número de entrada correspondiente asentado en el libro diario llevado por el Departamento de Recepción y Prioridades registral, y su rechazo proviene de la calificación del registrador como resultado debe quedar un registro de dicha realidad. A la vez especifica que, debe quedar una constancia de la presentación en el registro, que si se analiza junto a lo dispuesto por la parte in fine del artículo que establece que “*la forma y tiempo de duración de esta anotación serán los que rigen respecto de la inscripción provisional.*”, armonizando con lo dispuesto por el artículo 33 que dispone que “*el registro practicará inscripciones y anotaciones provisionales en los casos de los artículos 9 y 18 inciso a) y las anotaciones preventivas que dispongan los jueces de conformidad con las leyes.*”, sin distinguir entre los incisos del artículo noveno, podemos interpretar que en caso de rechazo del documento viciado pasible de nulidad absoluta y manifiesta, esa constancia debe darse con la inscripción provisional. De esta forma se garantiza que, en el caso de plantear el interesado una revisión judicial del rechazo, conserve el documento una reserva de prioridad mientras se sustancie la misma, y es con acierto el criterio aplicado para estos casos por el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires.

El segundo supuesto es el previsto por el artículo 9 inciso “b” de la Ley 17.801, para el documento ingresado para su inscripción observado por el registrador por adolecer de defectos subsanables, estableciendo que “*devolverá el documento al*

*solicitante ... 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*". Y la segunda parte es la que abre la antesala a la instancia recursiva al considerar que *"Si éste no estuviere de acuerdo con la observación formulada, deberá solicitar al Registro que rectifique la decisión. Esta solicitud implica la prórroga del plazo de la inscripción o anotación provisional si antes no se hubiere concedido. Cuando la decisión no fuese rectificada podrá promoverse el recurso o impugnación que correspondiere según la ley local, durante cuya sustanciación se mantendrá vigente la inscripción o anotación provisional"*. Aquí la ley establece el proceso debido ante la solicitud del usuario de rectificación de la observación efectuada, ordenando el inicio de una etapa de revisión dentro del organismo registral, dando desde su presentación una prórroga automática de la inscripción provisional registrada con dicha observación, respetando la fecha de ingreso del documento, y en caso de ratificar la denegación de inscripción la posibilidad de recurrir la misma, subsistiendo hasta su resolución la reserva de prioridad, delegando a la legislación local la reglamentación de los plazos en que deben sustanciarse los mismos.

En la doctrina hay distintas posturas de interpretación, GARCÍA CONI entiende que ante esta calificación registral correspondería establecer una registración semejante a la provisoria, y llega también a sugerir la supresión del primer inciso del artículo 9, para no diferenciar situaciones y derivar la solución del conflicto exclusivamente al ámbito judicial\*4. El jurista VILLARO, sostiene que la constancia de registración surge del texto del artículo 18, inciso a), de la ley nacional registral, por lo que esa inscripción provisional debe practicarse aún en los casos de rechazo, *"particularmente en los de nulidad absoluta y manifiesta, pues estando la calificación registral pendiente de revisión judicial, puede ocurrir que sea dejada sin efecto y el acto perdería su prioridad"*\*5, debe realizarse al único efecto de garantizar su derecho

---

4-GARCÍA CONI, Raúl R., *"Procedimiento inscriptorio"*, páginas 25 y 26 Fundación Editora Notarial, La Plata, 1981.

5-VILLARO, Felipe Pedro, *"Elementos de Derecho Registral inmobiliario"*, página 145. Scotti Editora, Avellaneda, provincia de Buenos Aires, 2003.-

al rogante en ejercicio recursivo de la calificación, y por lo que no será prorrogada. Esta es la postura a la que adherimos por considerarla la más adecuada.

El análisis de los artículos citados de la Ley 17.801, pone de manifiesto el vector imperante del Principio de Legalidad del derecho registral en la misma, instaurando que las observaciones resultantes de la calificación registral es pasible de impugnación y de revisión judicial, salvaguardando el derecho del requirente con la anotación provisional, y su prórroga automática hasta su resolución definitiva sin diferenciar si es la misma subsanable o no, y así garantizar sus derechos. Además, descansa esta convicción teniendo en cuenta el efecto declarativo de las registraciones, que implica que lo no registrado es inoponible a los terceros interesados de buena fe.\*6

En la práctica, esta solicitud de revisión de la observación formulada es presentada por el interesado en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, mediante un escrito en que manifiesta su agravio, acompañando el documento ingresado cuya inscripción definitiva se denegó, generando la formación de un expediente administrativo, al que se le agrega la explicación sucinta y fundada de la observación realizada al mismo, realizada por el Jefe de Departamento del Área de Registración y Publicidad correspondiente al registrador calificador, y se eleva al Departamento Jurídico Departamento Jurídico, a la División Contenciosa Registral, donde se resuelve con el dictado de una primera Resolución Contenciosa Registral firmada por el Director Provincial que puede ordenar dejar sin efecto la observación del calificador e inscribir con carácter definitivo la inscripción del documento o ratificar su denegación.

En este último supuesto, esta resolución aún no abre la etapa recursiva, dado que no se considera a los efectos del procedimiento contencioso registral, como la exigida por el artículo 49 Decreto Reglamentario 5479/65, dictada por el Director

---

6-.ALTERINI, Jorge Horacio, *“Gravitación de la reforma al artículo 2505 del Código Civil (con especial referencia a las proyecciones de la tradición y al concepto de terceros)”*, página 1181 y sig. ED 43-1181.

Registral con las formalidades previstas por el artículo 53 del mismo, un acto administrativo, por eso se dice que hay una doble instancia administrativa.

Se observa aquí como diría Villaro una desarmonía entre el artículo 9 inciso “b” de la Ley 17801 y los artículos del decreto reglamentario citado, producto de que la ley nacional fue promulgada con posterioridad al mismo.\*7

Por último, hay que hacer la salvedad que existen casos de rechazos de documentación en los que no se debe practicar la registración similar a la anotación provisoria, como cuando hay una cuestión de incompetencia (territorial o material), ausencia o errónea consignación de la registración a la que se vincula el documento rogado y en los casos de rogación de cancelación de inscripción, como ejemplo de Derecho real de Hipoteca o Usufructo registrados. Como plantea Urbaneja, *“en los dos primeros, en efecto, es fácticamente imposible establecer inscripciones o anotaciones de cualquier clase, con indudable impacto en el sistema según a continuación se acota. En el último esas registraciones son posibles, pero estériles, por cuanto no hay titular de derecho que pueda oponerse a quien busca publicitar registralmente una extinción ya producida.”*\* 8

Este criterio es el aplicado por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, al no practicar inscripciones provisoria documentos rechazados, notariales o judiciales, los casos antes mencionados, quedando registrado el ingreso de la documentación en el libro diario de entrada del organismo, sin obstaculizar esta falta de constancia la impugnación que puede realizar el rogante a dicho rechazo, y la vía recursiva.

---

7-. Urbaneja, Marcelo, “*El Régimen Recursivo Registral Inmobiliario ante el rechazo*”, III Foro Internacional de Derecho Registral Buenos Aires, Argentina 19 y 20 de abril de 2012.

8-. Urbaneja, Marcelo, “*El Régimen Recursivo Registral Inmobiliario ante el rechazo*”, III Foro Internacional de Derecho Registral Buenos Aires, Argentina 19 y 20 de abril de 2012.

## **LOS RECURSOS REGISTRALES EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

El procedimiento recursivo registral en la Provincia de Buenos Aires esta contenido en los artículos 44 al 50 del Decreto Ley 11643/63 modificado por la Ley 12.008 y los artículos 49 al 52 del Decreto Reglamentario 5479/65, que delinear la doble instancia administrativa.

La primera instancia administrativa se abre con la solicitud de revisión del interesado por estar en desacuerdo con la observación formulada por el registrador al momento de calificar el documento o título ingresado para su registración, que culmina como antes expusimos con el dictado de la Resolución Contenciosa Registral dictada por el Director Provincial que deniega la inscripción definitiva, ratificando la observación del calificador. Recordemos que esta no es la resolución dictada en los términos del artículo 53 del Decreto Reglamentario 5479/63, por lo que aún no habilita la etapa recursiva, como explicáramos en el punto anterior, sin plazo estipulado para su dictado, pero por raciocinio debe realizarse dentro de la vigencia del plazo de la inscripción provisoria y sus prórrogas otorgadas. La misma debe ser notificada al domicilio constituido dentro del radio de la ciudad de La Plata por el solicitante. La segunda, es la instancia recursiva administrativa propiamente dicha, que se inicia cuando el interesado interpone contra esa primera Resolución Contenciosa Registral, el Recurso de Reconsideración dentro del plazo de 20 días hábiles contados desde el día siguiente de la notificación de la misma. El recurrente debe fundar en derecho y ofrecer toda la prueba en su poder según lo previsto por el artículo 45 del decreto reglamentario. La Dirección del Registro debe dentro del plazo de 30 días hábiles desde que se declare la cuestión de puro derecho o se vencido el término de prueba, cuyo máximo es de treinta días, para resolver. Si dicta la Resolución Contenciosa Registral que, deje sin efecto la observación formulada, la inscripción provisoria se convierte en definitiva con efecto retroactivo desde la fecha de registración. Si en caso contrario, si ratifica la observación denegando la inscripción definitiva, esta resolución es el acto administrativo final y hace cosa juzgada administrativa, cerrando la etapa, quedando habilitada la instancia judicial a través de la interposición del Recurso de Apelación ante la Cámara de Apelación Civil y Comercial del Departamento Judicial La Plata.

Así podríamos decir en forma sintética que el procedimiento en Sede Administrativa sigue teniendo el mismo esquema: 1) Primera observación realizada por el registrador; 2) Solicitud del interesado de recalificación ante el Director; 3) contra esa primera Resolución Contenciosa Registral, que deniega la inscripción, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 49 del Decreto Ley 5479/65, puede interponerse el Recurso de Reconsideración 4) se dicta la segunda Resolución Contenciosa Registral de carácter definitivo, cerrando la vía administrativa, dejando expedita la vía judicial.\*9

### **INSTANCIA JUDICIAL**

El antiguo artículo 44 del Decreto Ley 11643/63 preveía que esta última Resolución Contenciosa Registral, considerada acto administrativo y que cerraba la etapa administrativa, podía impugnarse a través de un juicio de conocimiento pleno ante la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, cuando fuera denegado el Recurso de Reconsideración o se resolviera en su contra. En su época si bien se consideró un avance, a lo largo del tiempo demostró su ineficiencia, por el tiempo de demora del proceso hasta el dictado de una sentencia firme que resolviera la cuestión, como su costo económico, que dieron como consecuencia que muy pocos recursos llegaran a esta instancia.

Luego dicho artículo fue modificado con la entrada en vigencia del nuevo Código Contencioso Administrativo de la Provincia de Buenos Aires, promulgado por la Ley 12.008 de fecha 17 de octubre de 1997, específicamente por su artículo 85 que estableció que la impugnación de la decisión registral debía realizarse mediante la interposición por parte del interesado del Recurso de Apelación ante la Cámara Civil y Comercial del Departamento Judicial La Plata, dentro de los diez (10) días de notificado. Nada ha variado al respecto del Recurso de Reconsideración ante el Director, según expresa el inciso “a” del mismo artículo, sólo se suprimió la referencia a la vía contenciosa administrativa que contenía su última parte.

---

9-Cuneo María Martha, Sallon Julia E., Giacosa Sebastián, “*Los Recursos Registrales en la Provincia de Buenos Aires*”.

La norma no especifica las características del recurso, teniendo que deducir cuales serían las mismas. Con respecto de donde se debe presentar el recurso y quien otorga su concesión, una parte de la doctrina registral, entre ellos Sancisi\*10 y Villaro\*11 quien particularmente considera que *“deberá ser presentado ante el Registro de la Propiedad, que sin perjuicio de la competencia natural de la Cámara, como en todo recurso dirá si lo concede o lo deniega”*, y fundamenta lo dicho expresando que *“si interpretamos que se presenta directamente en la Cámara sería en realidad un recurso de queja y no de apelación”*. Otros juristas registrales interpretan que, debe interponerse también en sede registral, pero considera que al carecer de funciones jurisdiccionales, las facultades del Registro deben limitarse a elevarlo a la Cámara, sin expedirse sobre la admisibilidad del mismo, para que sea el Órgano Judicial quien decida la suerte del Recurso\*12. El Registro de la Propiedad de Buenos Aires tiene esta última interpretación y ante su presentación, sin expedirse sobre su admisibilidad, eleva directamente el mismo junto con la copia de las actuaciones administrativas a la Cámara interviniente, para su resolución.

La ley no fija tampoco plazo alguno para la elevación del Recurso a la Cámara, pero entendemos que debe aplicarse subsidiariamente lo dispuesto por el artículo 251 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires, los 5 días hábiles. Así lo prevé la reglamentación del Registro de la Propiedad de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA).

Consideramos que el Recurso de Apelación debe fundarse en el mismo acto de interposición y ser presentado con patrocinio letrado según lo dispone el artículo 56 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y los artículos 189 y 190 ley 5177. Así lo dispone por ejemplo la Ley Nacional 22.231 para los recursos de apelación contra las resoluciones del Director del Registro de la Propiedad de CABA.

---

10-. Sancisi Maximiliano, Prospectiva. En torno a la generación de jurisprudencia registral inmobiliaria en la Provincia de Buenos Aires, Página 817, Revista Notarial 966- 2010.

11-. VILLARO, Felipe Pedro *“Elementos de Derecho Registral Inmobiliario”*,. 3º edición actualizada, Ed. Scotti, Bs. As. Año 2003.

12-. Cuneo María Martha, Sallon Julia E., Giacosa Sebastián, *“Los Recursos Registrales en la Provincia de Buenos Aires”*.

No hay sustanciación del Recurso, dado que aquí no hay partes sino una resolución denegatoria de la inscripción registral, por lo tanto tampoco hay producción de prueba, ya que no es una cuestión de hecho sino de derecho, como es el encuadramiento de la situación jurídica que se pretende registrar con las normas de fondo y forma que regulan la inscripción de los documentos al que se refiere el artículo 1893 del Código Civil y Comercial de la Nación y el artículo 2 de la Ley 17.801.

## **CONCLUSIONES**

1.-Modificar el artículo 49 del Decreto Reglamentario 5479/65, considerando como observación la primera realizada por el registrador en la calificación del documento la que deberá estar fundada citando los artículos que correspondan al caso de las Disposiciones Técnicas Administrativas del registro y leyes de fondo correspondientes, suscripta tanto por el calificador como por el abogado asesor del Departamento de Registración y Publicidad. Así se elimina la doble instancia administrativa, que tanto entorpece al proceso. El interesado si está en desacuerdo interpondrá ante esta observación el Recurso de Reconsideración ante el Director Provincial, siendo su resolución el cierre de la vía administrativa.

2.-Modificar el artículo 49 del Decreto Ley 11643/65 estableciendo que el recurrente debe constituir domicilio legal dentro del radio de la ciudad de La Plata y electrónico en la presentación, como usuario del registro, para notificarle la resolución vía electrónica. Incluir como medio fehaciente de notificación la realizada por cédula vía electrónicamente en el sistema informático que implemente el registro para ello.

3.-Modificar el artículo el artículo 44 inciso b del Decreto Ley 11643/65, ordenando que el Recurso de Apelación debe interponerse ante el Registro y este elevarlo dentro de los 5 días hábiles a la Cámara de Apelación del Departamento Judicial La Plata, sin expedirse sobre su admisibilidad, siendo la misma evaluada por su competencia jurisdiccional por el organismo judicial.

4.-Modificar el Decreto Ley 11643/65 incluyendo nuevos artículos donde se establezca que a) el recurrente debe constituir domicilio electrónico registrado en el padrón de

Registro electrónico de la Suprema Corte de Justicia de Buenos Aires, donde se efectuará la notificación de la sentencia que dicte la misma; b) La forma de elevación por parte del Registro de la Propiedad del Recurso de Apelación interpuesto y las actuaciones administrativas escaneadas, sea a través del sistema informático utilizado por la Suprema Corte de Justicia de Buenos Aires, hoy llamado de notificaciones electrónicas, para su seguimiento y plazo de remisión, vía electrónica y física de las actuaciones. c) La Corte provincial notificará vía electrónica la sentencia al Registro de la Propiedad y al Apelante.

### **BIBLIOGRAFIA**

-ALTERINI, Jorge Horacio, “*Gravitación de la reforma al artículo 2505 del Código Civil (con especial referencia a las proyecciones de la tradición y al concepto de terceros)*”, página 1181 y siguientes ED 43-1181 y sig.

-CUNEO María Martha, SALLON Julia E., GIACOSA Sebastián, “*Los Recursos Registrales en la Provincia de Buenos Aires*”.

-. CSJN, 25/11/35 “*Jorge, Juan y otro c/ Bambicha Francisco y otro*”,jj 52-360 id., 18/2/38 “*Papa, José c/Sociedad Campagno Hnos.*”, JA 61-383.

-.CSJN, 25/11/35 “*Jorge, Juan y otro c/ Bambicha Francisco y otro*”,jj 52-360 id., 18/2/38 “*Papa, José c/Sociedad Campagno Hnos.*”, JA 61-383.

-.GARCÍA CONI, Raúl R., “*Procedimiento inscriptorio*”, páginas 25 y 26 Fundación Editora Notarial, La Plata, 1981. - Sancisi Maximiliano, Prospectiva. En torno a la generación de jurisprudencia registral inmobiliaria en la Provincia de Buenos Aires, Página 817, Revista Notarial 966- 2010.

-. PLENARIO DE LAS Cámaras Nacionales en lo Civil de Capital Federal, 27/7/1977

-.URBANEJA, Marcelo, “*El Régimen Recursivo Registral Inmobiliario ante el rechazo*”, III Foro Internacional de Derecho Registral Buenos Aires, Argentina 19 y 20 de abril de 2012.

-.VILLARO, Felipe Pedro “*Elementos de Derecho Registral Inmobiliario*”,. 3º edición actualizada, Ed. Scotti, Bs. As. Año 2003.

