



NEUQUEN, 15 de Diciembre del año 2021

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: "**ESCRIBANO GRIMAU CARLOS ALBERTO S/ IMPUGNA PROCEDIMIENTO ADM. DE RESOLUCION REGISTRAL 180/2 DEL REGISTRO PROP. INMUEBLE**" (CNQCI RPI 50004/2021) venidos en apelación a esta **Sala I** integrada por **Cecilia PAMPHILE** y **Jorge PASCUARELLI**, con la presencia de la Secretaria actuante, **Estefanía MARTIARENA**, y de acuerdo al orden de votación sorteado **Jorge PASCUARELLI** dijo:

I. Que el Esc. Grimaú, titular del Registro N° 1 de Villa La Angostura, interpone reclamación administrativa contra los volantes de devolución N° 1073 emitidos el 9/11/2020, 26/03/21 y 29/7/21, recurso administrativo contra el volante de devolución N° 1073 Entrada General N° 15295/20 del 26/08/2020 y recurso de revisión y apelación en subsidio contra el volante de devolución N° 1073 Entrada General N° 15295/20 del 26/08/2020.

Solicita la declaración de nulidad de los actos administrativos impugnados y su revocación con efectos retroactivos. También requiere la inscripción definitiva de la escritura N° 141 y simultáneas 142 y 143 del 14/7/2020 otorgadas en el Registro Notarial de su titularidad.

En primer lugar, refiere a la procedencia procesal de las vías impugnativas.

Dice que la calificación registral es un acto administrativo en los términos del art. 37, inc. a) de la ley 1.284. Sostiene que esta norma es complementaria a la ley registral y que el resolución registral 180/21 es un acto administrativo que padece vicios.



Expresa, que interpone reclamación administrativa contra los volantes de devolución N° 1073 emitidos el 9/11/2020, 26/03/21 y 29/7/21 porque ha vencido el plazo para la interposición del recurso administrativo. Además, recurso administrativo contra el volante de devolución N° 1073 Entrada General N° 15295/20 del 26/08/2020 y también recurso de revisión y apelación en subsidio contra el volante de devolución N° 1073 Entrada General N° 15295/20 del 26/08/2020 por cuanto el Registro formuló nuevamente la observación de fecha 25/08/2021.

Refiere a las vías de impugnación y al informalismo en la elección dentro del procedimiento administrativo y que, eventualmente, la cuestión puede ser discutida en un proceso administrativo.

Efectúa una relación de la causa antecedente. Dice que inició el trámite de inscripción de la Escritura N° 141 y sus simultáneas 142 y 143 el 14/07/2020. La primera es la afectación al Régimen de Propiedad Horizontal del "lote ab" NC ..., conforme Plano ... mediante otorgamiento del reglamento de copropiedad y administración, se generan cinco unidades funcionales cuyo plano fue registrado por la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial el 20/11/2020. Las escrituras siguientes instrumentan la división de condómino y compraventa de la unidad funcional N° 4.

Señala que en la primera observación del 09/11/2020 se observó que si pretende afectar al Régimen de Propiedad Horizontal deberá surgir del plano el deslinde completo del lote. Esto se reiteró en los volantes siguientes. Agrega, que por mail del 11/08/2021 se le comunicó que el documento notarial se instrumentó sobre la base de un plano registrado sin cumplir los recaudos de la ley registral.



Expresa, que por la emisión del tercer volante interpuso recurso de apelación mencionando como antecedente una situación idéntica relacionada al Plano E ... sobre el inmueble matrícula ..., que fue rechazado por extemporáneo y posteriormente se emitió un cuarto volante de devolución.

Sostiene que el eje de la observación del registrador es el cuestionamiento de lo resuelto por la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial al emitir el acto administrativo regular de inscripción definitiva del plano que generó derechos subjetivos incorporados al patrimonio de los interesados.

Luego, alega vicios del acto administrativo. En primer lugar, sostiene incompetencia en razón de la materia. Dice que el Registro de la Propiedad Inmueble carece de competencia por la materia para calificar un plano registrado por la Dirección de Catastro e Información Territorial. Dice que sus facultades se circunscriben a los documentos que se presenten para su registro de acuerdo a las disposiciones de la ley 17.801 (arts. 8 y 9, ley 2.087) y el plano registrado por la Dirección de Catastro e Información Territorial no se presenta para su registro, por lo que carece de facultades para efectuar su calificación u observaciones. Entiende que es un vicio grave (arts. 67, inc. i), 70 y 71, ley 1.284. Expresa, que la Disposición N° 316/19 de la Dirección de Catastro e Información Territorial por la que se registró el plano es un acto administrativo estable y regular por lo que no puede ser revocado en sede administrativa.

En el punto siguiente alega la falta de motivación y arbitrariedad. Dice que los actos impugnados carecen de motivación y que revisten la condición de arbitrarios porque el registrador sin brindar razón y fundado solo en su voluntad, se pronuncia calificando fuera de su órbita de



competencia material vulnerando la estabilidad de un acto administrativo.

También alega la vulneración del principio de igualdad ante la ley porque el Registro de la Propiedad Inmueble obstaculiza el trámite de inscripción de las escrituras 141, 142 y 143 cuando no lo hizo respecto a las relacionadas al inmueble matrícula ..., sin dar razones objetivas para hacerlo.

En conclusión, sostiene que los actos administrativos impugnados adolecen de vicios graves por incompetencia por la materia, vulneración de otro acto administrativo regular y falta de debida fundamentación; también que se vulnera el principio de igualdad. Solicita que se declaren nulos con la correspondiente inscripción de las escrituras 141, 142 y 143.

Posteriormente, por Resolución Registral N° 192/21 se rechazó la revisión planteada manteniendo la calificación del documento notarial ingresado bajo Entrada General 15295/20 y su inscripción provisional; se concedió la apelación contra la Resolución Registral N° 180/2 y la calificación del mencionado documento.

II. Ingresando al análisis del recurso formulado corresponde precisar la resolución que llega apelada.

En el escrito de fs. 26/33 se plantea reclamo administrativo contra los volantes de devolución N° 1073 emitidos el 9/11/2020, 26/03/21 y 29/7/21, recurso administrativo contra el volante de devolución N° 1073 Entrada General N° 15295/20 del 26/08/2020 (por éste último volante (agregado a fs. 4) se comunicó la Resolución Registral 180/21). También, subsidiariamente, se interpone recurso de revisión con apelación en subsidio contra el volante de devolución N° 1073 Entrada General N° 15295/20 del 26/08/2020



(por éste último volante (agregado a fs. 4) se comunicó la Resolución Registral 180/21 que rechazó el recurso de apelación interpuesto contra el volante de devolución 1073/20).

En el presente se encuentra un primer volante de devolución donde se observa que "Si pretende afectar a Propiedad Horizontal dicho lote deberá surgir del plano el 3 deslinde completo del mismo" (fs. 1).

Luego, un segundo volante donde se dice que se reingresa con fallas sin subsanar y se reiteran las observaciones del volante anterior (fs. 2). Posteriormente, un tercer volante donde se reiteran las fallas sin subsanar y las observaciones (fs. 3).

A fs. 22/23vta. se encuentra recurso de apelación que se interpuso en los términos de la ley 1.652 contra lo resuelto el 11/08/2021 y los volantes de devolución por los que no se aceptó la inscripción definitiva. Esta apelación fue desestimada mediante la Res. Reg. 180/21.

Por un cuarto volante de devolución se reiteraron las observaciones anteriores y se devolvió con la Res. Reg. 180/21 (fs. 4).

En el presente, no se planteó revisión oportunamente respecto al primer volante de devolución (art. 1, último párr., ley 1.652) como tampoco de los restantes, sino que se interpuso una primera apelación que fue reencausada como revisión y resuelta por Res. Reg. 180/21.

Posteriormente, el recurrente interpone en un mismo escrito reclamo administrativo, recurso administrativo y recurso de revisión con apelación en subsidio lo cual no se



ajusta al trámite especial establecido por las leyes 1.652 y 2.087.

El recurrente confunde la vía impugnativa porque plantea apelación en subsidio del recurso de revisión contra el cuarto volante de devolución (que reiteró los términos de los anteriores y comunicó la Res. Reg. 180/21) en lugar de plantearla contra resolución de la Directora del Registro que resuelve la revisión (art. 1, ley 1.652).

Así, sin perjuicio de que puede entenderse que la apelación implica el cuestionamiento de la Res. Reg. 180/21 no llega recurrida a esta Alzada la Res. Reg. 192/21 (fs. 40/49). Además, en la apelación no se consideran ni por ende rebaten los fundamentos de la Resolución Registral 180/21 (fs. 24/25) por la cual se tuvo por extemporánea la revisión y rechazó la apelación contra el tercer volante de devolución (fs. 3) resultando para ello insuficiente la remisión a la ley 1.284 cuando la decisión se ajusta el régimen especial de las leyes 1.652 y 2.087, conforme artículo 9 ley, 17.801. Repárese que la primera apelación fue planteada en los términos de la ley 1.652.

Es que, las leyes 1.652 y 2.087 (cfr. art. 9, ley 17.801) establecen un sistema específico de impugnación de las resoluciones de calificación registral que resulta aplicable en el presente y la ley 1284 es de aplicación supletoria (cfr. Sala II, 4 "GONZALEZ ARIANNA SOLEDAD S/QUEJA POR RESOLUCION REG.N°312/15 Y RESOLUCION REG. N°290/15 DEL REG.PROPIEDAD INMUEBLE", Expte. N° 252/2015).

El artículo 12 de la ley 2.087 establece: "Los recursos presentados contra las resoluciones denegatorias de trámites u observaciones realizadas en los documentos, emanadas del director general del Registro de la Propiedad,



funcionarios registrales o agentes con facultades decisorias expresamente delegadas se registrarán por las disposiciones de la ley 1652".

Y la ley 1.652 dice: "Las resoluciones del director del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia del Neuquén, mediante las cuales se deniegue la tramitación, inscripción o anotación definitiva de actos presentados para su registro serán recurribles ante la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral y de Minería. El recurso deberá interponerse dentro los diez (10) días de notificada la resolución y fundarse en el mismo acto".

[...]

"En caso de resoluciones del secretario del Registro de la Propiedad, o funcionarios de dicho organismo con facultades decisorias expresamente delegadas por el director, procederá ante éste la revisión, que deberá interponerse dentro de los cinco (5) días de notificada la pertinente providencia y resolverse en un plazo no mayor de diez (10) días".

En el caso, el primer volante de devolución señaló las observaciones y fallas subsanar, lo cual fue reiterado posteriormente debido a la falta de subsanación. Ese primer volante fue consentido por el ahora recurrente que recién recurrió el tercero.

Por lo cual resulta correcto lo sostenido en la Res. Reg. 180/21 en punto a que no se interpuso revisión respecto al primer volante de devolución del 09/11/20 y en lugar de cuestionarlo se "reingresó el documento nuevamente con fecha 10/12/20 sin haber subsanado lo que fuera oportunamente requerido. Ante ello se emitió nuevo volante en fecha 26/03/21 donde expresamente se reiteran las observaciones del Volante



anterior y por tercera vez reingresó la escritura -en las mismas condiciones- en fecha 07/07/21 por lo que fueron reiteradas en una tercera emisión las observaciones iniciales".

"Recién con el tercer volante de devolución de fecha 29/07/21 se interpuso -ya extemporáneamente- el recurso de apelación".

En ese marco resulta aplicable lo sostenido por esta Alzada respecto a que: "Con ello, se puede concluir que el recurso ha sido mal concedido, principalmente, por cuanto la resolución impugnada no es más que la consecuencia de otra que ya se encuentra firme y consentida hace largo tiempo, es más es meramente reiteratoria, como lo admiten ambas incidentistas, por lo cual, es 5 claramente inapelable (cfme. arts. 18 de la Const. Nac.; 58 de la Const. Prov.; 20 del Cód. Civil; 242 y ss. del Cód. Procesal; 1 de la ley 1.652; y 12 de la ley 2.087)".

"La jurisprudencia ha sostenido pacíficamente que las providencias que son una consecuencia de otra resolución que se encuentra firme son inapelables (CNCiv, sala A, 4.5.84, LL 1984-C-625; íd. sala C, 23.10.85, LL 1986-A-637; íd. sala E, 10.10.85, LL 1986-B-615; etc., p. 287, t. 2, C.P.C.C. Fassi-Yañez) (p. 272 y 425, t. VIII-A, El Proceso Civil, De Santo). Así, lo ha entendido también en casos similares al presente esta alzada(expte.n°20.090/10 LABRIN C/RES. REG. 164 Y 165 S/AP)", ("ESCRIBANA MARIA PAULA KOHON S/RECURSO APELACION EN SUBSIDIO C/RESOLUCION REGISTRAL 216/13", Expte. RPI N° 25194/13).

Además, el apelante nada dice con relación a lo sostenido en la Res. Reg. 180/21 respecto a que, luego del primer volante de devolución con observaciones, solicitó dos



prórrogas para la inscripción provisional, lo que implica aceptar la observación. En ese sentido el artículo 9 de la ley 17.801 dispone que "Si el defecto fuere subsanable, devolverá el documento al solicitante dentro de los treinta días de presentado, para que lo rectifique [...] Si éste no estuviere de acuerdo con la observación formulada, deberá solicitar al Registro que rectifique la decisión".

Sin perjuicio de que lo anterior determina la desestimación de la apelación, a mayor abundamiento, cabe señalar que el Registro actúa en ejercicio de su función calificadora (arts. 8 y 9, ley 17.801) respecto al cumplimiento del principio de especialidad (arts. 12 y 13; art. 2.037, CCyC), por lo cual no resulta incompetente como alega el recurrente (arts. 8 a 20 y cctes., ley 2.087) y la resolución resulta fundada en las normas legales aplicables.

En ese sentido la doctrina sostiene que: "Como consecuencia de la adopción del principio de especialidad reflejado en el folio real, se reconoce la necesidad de llegar a una plena identificación física de la finca, a lo cual debe coadyuvar el catastro [...] resulta imprescindible la perfecta individualización, determinación y ubicación de la parcela a la que se la abre el folio y que es objeto de los derechos reales que se anotan en esa ficha. Esa individualización de la cosa requiere necesariamente de una coordinación, complementación, correlación entre el catastro y el registro, debiendo tenderse a la descripción física de la cosa sea la misma en ambos [...]".

"En síntesis, lo que concierne al aspecto físico del inmueble esfera de actuación del catastro, lo referente a la situación jurídica del inmueble es resorte exclusivo del registro. Pero ambos aspectos, el físico y el jurídico, deben



estar reflejados, mediante asientos respectivos en la ficha y hoja real. 6 Así lo exige la técnica llamada del folio real", (Cornejo, Américo A. Derecho Registral, pág. 92/94, Astrea, Buenos Aires 1994).

Además, en relación con el artículo 12, ley 17.801 se sostuvo que: "Esto es razonable ya que si el folio va a publicar las titularidades de derechos reales relativos a ese inmueble, es necesario que la cosa objeto del derecho real este perfectamente determinada", (ob. cit. p. 96).

En consecuencia, corresponde rechazar el recurso de apelación deducido en subsidio del de revisión contra el volante de devolución N° 1073, Entrada General N° 15295/20 de fecha 26/08/2020.

Tal mi voto.

Cecilia PAMPHILE dijo: Tal como establece el art. 9 de la ley 2.087, "Si el documento presentado a registración fuere observado por defectos subsanables, el registrador interviniente tomará razón provisionalmente por ciento ochenta (180) días. En ese lapso el interesado podrá aceptar la observación o recurrir a ella en los términos legales. Si se aceptare, podrá solicitar prórroga de la inscripción provisional por treinta (30) días más, con motivo fundado. En caso de excepción justificada, la Dirección del Registro podrá conceder, además de ésta, nuevas prórrogas de la inscripción provisional hasta un máximo de noventa (90) días, las que se otorgarán mediante resolución fundada".

Asimismo, y como indica mi colega, el art. 12 de la misma ley dispone que estos recursos deben regirse por las disposiciones de la ley 1.652.



En este caso, ante las fallas a subsanar indicadas por el Registro de la Propiedad Inmueble en el primer volante de devolución (hoja 1), el interesado optó por reingresar el instrumento para su inscripción. El Registro reiteró las observaciones del volante anterior (cfr. hoja 2).

La fecha de inscripción provisional indicada por el Registro en esta oportunidad fue el 26/08/2020 y la de vencimiento el 8/04/2021.

En un tercer intento, el interesado reingresó el instrumento y el Registro reiteró las observaciones del volante anterior (cfr. hoja 3). En este caso, la fecha de vencimiento consignada fue el 4/09/2021, en virtud de la prórroga solicitada por el escribano Carlos A. Grimau (cfr. hoja 25, primer párrafo).

Una vez más, mediante el volante de devolución agregado en la hoja 4, el Registro reiteró las observaciones del volante anterior y, además, lo devolvió con la Res. Reg. 180/21. La fecha de vencimiento de la inscripción provisional continuó siendo el 4/09/2021.

Ahora bien, el recurso de apelación interpuesto en primer término por el escribano Carlos A. Grimau fue ingresado en fecha 19/08/2021 (cfr. hojas 22/23vta.).

Luego, ante lo resuelto mediante la Res. Reg. 180/21 (hojas 24/25), en fecha 1/09/2021 el escribano Grimau dedujo reclamación administrativa, recurso administrativo y recurso de revisión con apelación en subsidio (cfr. hojas 26/33).

Ante la secuencia acaecida, se advierte que -conforme lo dispuesto por las normas citadas-, el plazo para recurrir las observaciones formuladas por el Registro a partir del



primer volante de devolución, se encontraba ampliamente vencido, incluso al deducir el primer planteo recursivo.

Como señala Luverá, «...Los plazos que prevé la ley registral son perentorios, de forma tal que si dentro de ese término (ciento ochenta días) no se transforma en definitiva la inscripción provisional, o bien, no se solicita el otorgamiento de una prórroga, el plazo caduca automáticamente».

«...esa fecha -la del ingreso- constituye para el recurrente una fecha cierta y conocida por él; a partir de la cual comienza a computarse el plazo de provisoriedad...» (Luverá, Miguel Angel, INSCRIPCIONES REGISTRALES PROVISORIAS. CALIFICACIÓN REGISTRAL. PLAZO DE CADUCIDAD. NOTIFICACIÓN FEHACIENTE. Publicado en: LLLitoral 2004 (marzo), 133, Cita: TR LALEY AR/DOC/682/2004).

Luego, a los fines de la interposición del recurso, es esencial que el interesado se manifieste agraviado por la decisión del registrador, de observar y negar la inscripción definitiva del documento.

Conforme indica Vaccarelli, «...si de los elementos instrumentales que surgen del procedimiento inscriptorio, resultare que el interesado ha consentido en forma expresa o tácita la observación del registrador, mal podría pensarse en la existencia de agravio que pudiere dar sustento a la interposición del recurso registral.

¿Cuáles serían, pues, los medios de los cuales podríamos inferir un asentimiento del interesado a los términos de la observación?

1º) Aportar elementos instrumentales tendientes a satisfacer la solución a la observación formulada por el



registrador, es decir que el interesado manifiestamente desea dar satisfacción a la solución de la cuestión planteada por el registrador.

2°) Solicitar la ampliación del plazo de la inscripción y anotación provisional del documento en cuestión, a los fines de dar solución a 8 las observaciones que le formulara el registrador.

3°) Aceptar en forma expresa la observación...» (Vaccarelli, Horacio, EL RECURSO REGISTRAL SEGÚN EL DECRETO 2080/80 (T.O. DECRETO 466/99) (*), Publicado en: Revista del Notariado 897, 53, Cita: TR LALEY AR/DOC/8/2012).

Si se hubiere solicitado ampliación del plazo de inscripción provisional, coincidimos con el autor citado en punto a que, en tal caso, «el interesado habría consentido la observación del registrador, pues la ampliación del plazo de la inscripción y anotación provisional tiende al mantenimiento del estado registral para subsanar las observaciones en cuestión» agregando que, «No es cierto que el interesado deba solicitar la ampliación de ese plazo para poder interponer el recurso.

El estado registral del documento se preserva por imperio de la propia ley, toda vez que de conformidad a lo establecido por el artículo 41 del decreto 2080/80, t.o. decreto 466/99, desde la interposición del recurso de recalificación y hasta que se concluya la instancia, la inscripción provisional se considera prorrogada.

En consecuencia, estimamos que si el interesado hubiere solicitado prórroga de ese plazo, y luego interpone el recurso registral, debiese ser desestimado por falta de agravio...» (conf. Vaccarelli, Horacio, op. cit.).



Esta interpretación se condice con lo dispuesto en la ley local ya citada. La norma es clara en punto a que el interesado podrá optar entre aceptar la observación o recurrir de ella. En tanto que, si acepta la observación, podrá solicitar prórroga de la inscripción provisional.

Es decir que, la solicitud de prórroga de la inscripción provisional es la consecuencia de la aceptación de la observación.

En ese orden, y a más de lo expuesto en punto a la extemporaneidad, el recurso deducido por el escribano Grimau, luego de requerir la prórroga de la inscripción provisional, resulta inadmisibile.

Luego, resulta aplicable lo dispuesto por el art. 13 de la ley 2.087, en cuanto «El transcurso del plazo de inscripción o anotación provisional y de sus prórrogas, sin que se subsanen las fallas observadas o sin que se interpongan los recursos legales, produce la caducidad de pleno derecho de la inscripción o anotación».

Es que, cabe recordar que el sistema registral implementado tiende a proteger al tercero de buena fe y procura otorgar a sus participantes mayor seguridad y certeza en las transacciones jurídico-inmobiliarias.

Con estas consideraciones, adhiero a la solución propuesta por mi colega. **MI VOTO.**

Por ello, esta **Sala I**

RESUELVE:

1. Rechazar el recurso de apelación deducido en subsidio del de revisión contra el volante de devolución N° 1073, Entrada General N° 15295/20 de fecha 26/08/2020.



2. Sin costas en la Alzada por tratarse de una cuestión suscitada con el Registro de la Propiedad Inmueble.

3. Regístrese, notifíquese electrónicamente y, oportunamente, vuelvan los autos a origen.

Dra. Cecilia PAMPHILE - Dr. Jorge D. PASCUARELLI

Dra. Estefanía MARTIARENA - SECRETARIA