

**RECURSOS CONTRA LOS PRONUNCIAMIENTOS DEL REGISTRADOR  
INMOBILIARIO. RECURSO DE RECALIFICACION. LIMITES. RECURSO  
ADMINISTRATIVO GENERICO. PROCEDENCIA. EMBARGO CONDICIONADO.  
NATURALEZA Y EFECTOS.**

(Disposición Nº 116 del 24 de octubre de 2006 –firme- en el Expediente Nº 17843 – Letra “F” – Año 2006 – Dr.F.I. – autorizando diligenciamiento oficio librado en autos “MINA, Susan Lice c/ZEIMA S.A. s/Medidas de Aseguramiento de Bienes” (Expte. Nº 1051/06) s/Interpone recurso de reconsideración c/anotación condicionada del embargo Nº 100984 del 05/10/2006”).

1) Contra los pronunciamientos del registrador inmobiliario existen en el ámbito provincial dos vías recursivas perfectamente diferenciadas: 1.- Una de carácter específico, prevista por los artículos 18º y 19º de la ley 6435 (recalificación ante el Director General del Registro y apelación ante la Sala Primera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial con competencia en el lugar asiento del mismo); y, 2.- Genérica la otra, regulada por los artículos 42º a 64º y concordantes de la Reglamentación para el trámite de actuaciones administrativas aprobada por el Decreto-Acuerdo Nº 10204/58 (revocatoria-apelación-jerárquico, según los supuestos establecidos).

2) La materia del recurso de recalificación se encuentra limitada exclusivamente a los casos de rechazo o de inscripción o anotación provisional de los documentos ingresados para su registración, por habérselos hallado viciados de “nulidad absoluta y manifiesta” (inc. 1º) o por haberse detectado “defectos subsanables” (inc. 2º), conforme lo determinan precisamente los artículos 14º, 15º y siguientes de la Ley Provincial Nº 6435, criterio invariablemente sostenido por la Dirección General y convalidado por la Excm. Sala Primera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Santa Fe (Zeus t.81, pág.J-327).

3) A su vez la procedencia del recurso de revocatoria se halla restringida a los supuestos en que la decisión de la autoridad administrativa “niegue un derecho o imponga obligaciones” (conf. art. 42º Decreto-Acuerdo Nº 10204/58).

4) En el caso, la anotación de un embargo condicionado por mediar la previa expedición – respecto del mismo inmueble – de dos certificaciones con reserva de prioridad, se ajusta a lo preceptuado de manera clara, expresa y terminante por los artículos 5º, 17º, 18º inc. b), 25º y concordantes de la Ley Nacional 17801 y correlativos artículos 8º, 2do. parrafo, 32º, 33º inc. 2º), 41º y concordantes de su reglamentaria local 6435.

5) La anotación condicional es en realidad una toma de razón de carácter definitivo pero cuya eficacia queda supeditada a las resultas de prioridades condicionantes (las ya citadas certificaciones). Si éstas decaen, se convertirá automáticamente en una anotación pura y simple, sin necesidad de que se efectúe ningún tipo de trámite posterior; por el contrario, si las prioridades condicionantes son utilizadas – para el otorgamiento y presentación tempestiva de las escrituras para las que fueron gestionadas – se producirá la pérdida del estado registral del embargo y el Registro deberá informar la variación producida.