

ÍNDICE GENERAL



Prólogo, por José María Orelle	19
Prefacio	23

§ CAPÍTULO I

DERECHO REGISTRAL. GENERALIDADES

1. ¿Existe el Derecho Registral?	27
1.1. Terminología	28
1.2. Ámbito espacial y material de las normas registrales	29
1.3. Autonomía	33
1.3.1. Autonomía legislativa	37
1.3.2. Autonomía "científica"	38
1.3.3. Autonomía didáctica	39
2. Noción de "Derecho registral inmobiliario"	40
2.1. Evolución del Derecho registral inmobiliario	42
3. La "Publicidad registral"	44
3.1. Fines de la publicidad registral	47
3.1.2. Aspectos laterales de la publicidad registral	47

§ CAPÍTULO II

DE LA FORMA ORAL A LA FORMA ESCRITA Y DE LA FORMA ESCRITA A LA REGISTRACIÓN DE DOCUMENTOS

1. La historicidad del derecho	51
2. El lado olvidado de la forma documental	54
2.1. Soportes y medios como prueba del lento desarrollo de la forma escrita	55
2.2. La oralidad, lo jurídico y su técnica	59
2.2.1. El testamento nuncupativo en el derecho romano como paradigma indiciario de la oralidad en las formas jurídicas	60
2.2.2. El documento escrito, los testigos y el juramento en la Constitución LXXVI o Novela LXXIII del Corpus Iuris Civile	65
2.3. Los problemas de la lengua utilizada en el documento	70
2.4. Los problemas del lenguaje técnico y sus operadores	72
2.5. El notario y cuatro indicios intradocumentales que abonan su existencia histórica	74
2.5.1. El problema de la fecha y el lugar	74
2.5.2. El problema de la identidad	76
2.5.2.1. El registro de personas como la antesala del registro de bienes	77
2.5.3. Un resabio de la oralidad: la presencia de testigos en los documentos escritos	79
2.5.4. La obligación de leer las escrituras	83
2.6. Los Estados modernos, la codificación y el triunfo de la forma jurídica escrita	83
3. Principales conclusiones	84
3.1. Necesidad de documentos auténticos	85
3.2. La naturaleza siempre extrarregistral de los hechos jurídicos causales a registrar	86
3.3. Los registros como necesidad de centralización de información dispersa	86
3.4. El dominio como algo extrarregistral y el misterio de cómo el "posterius" puede ser el "prius"	88

§ CAPÍTULO III

PRESUPUESTOS DE LA REGISTRACIÓN INMOBILIARIA

1. El presupuesto documental de la registración inmobiliaria	91
2. Los modos de adquirir el dominio en el Derecho Romano	92
2.1. Razones del triunfo y supervivencia de la “traditio”	94
2.2. La registración en Argentina	95
3. El sistema originario del Código Civil argentino. Título y modo (traditio)	97
3.1. Excepciones al modo (traditio) en el Código Civil y en el nuevo CCCN	99
3.2. La hipoteca en el Código Civil y en el nuevo CCCN	102
3.3. ¿La tradición posesoria es publicidad o algo más importante?	103
4. El título y el modo (traditio) en el nuevo CCCN	105
4.1. Evidencia de la influencia germánica en el nuevo CCCN	110
5. La reforma al artículo 2505 de la Ley 17.711 y el artículo 2° de la Ley 17.801	112
5.1. Del modo, la inscripción y la oponibilidad	116
5.2. Terceros y terceros registrales	118
5.3. Terceros con participación en el negocio. Publicidad cartular o cartácea	119
6. El nuevo CCCN y la Ley 17.801	120

§ CAPÍTULO IV

PRINCIPALES SISTEMAS REGISTRALES

1. Advertencia preliminar	127
2. El sistema Germánico. Generalidades	128
2.1. El instrumento público y privado, frente al carácter “constitutivo” de la registración	131
2.2. Trasfondo dogmático del sistema “incausado” o “abstracto” germano	134
2.2.1. El progermanismo argentino y el intento de sustituir la tradición posesoria por la registral	140
3. El sistema Anglosajón	144
3.1. Sistema Torrens. Generalidades	145
3.2. El carácter “constitutivo” del sistema germano y la creación “ex novo” del sistema Torrens	146
4. El sistema continental o románico	149
4.1. La codificación francesa y la ruptura con el sistema romano. El sistema consensualista “puro”	150
5. Sistemas híbridos	153

§ CAPÍTULO V

EL “PROCESO” REGISTRAL Y SUS PRINCIPIOS

1. Los denominados “Principios registrales”	157
1.1. Principio de rogación o instancia	159
1.1.1. Cancelaciones por rogación y de oficio	159
1.2. Principio de matriculación	160
1.2.1. Matriculación, Folio Real y estructura	161
1.3. Principio de registración. Registración, asiento, inscripción y anotación	162
1.3.1. Tipos de registraciones	163
1.4. Principio de publicidad	169
1.4.1. Consultas de visu	170
1.4.2. Expedición de fotocopias	171
1.4.3. Informes	171
1.4.4. El certificado registral. Su evolución	172
1.4.4.1. El certificado registral o certificado de ley. Terminología, definición y estudio	172
1.4.4.2. Publicidad cartular o cartácea. Remisión	180
1.4.4.3. Publicidad tabular y prueba subsidiaria	180

1.5. El principio de continuidad o tracto	181
1.5.1. Tracto sucesivo	181
1.5.2. Tracto sucesivo abreviado	181
1.5.3. Tracto abreviado documental y tracto abreviado inscriptorio	185
1.6. Principio de autenticidad	186
1.6.1. La anotación registral de la promesa de venta. La experiencia de Entre Ríos	186
1.6.2. El nuevo CCCN, el “boleto de compraventa” y la registración. Remisión	190
1.7. El principio de Especialidad	190
1.7.1. El inmueble y principio de especialidad	192
1.8. Principio de prioridad	195
1.8.1. Los modos de contar los plazos en el proceso registral	195
1.8.2. Autonomía privada y rango. Alcance	198

§ CAPÍTULO VI LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

1. Principio de legalidad y principio de legalidad registral	199
2. La calificación registral. Generalidades	200
2.1. Lo más: lo nulo	201
2.2. Lo anulable y lo inoponible	202
2.3. Lo menos: las pretensiones fiscales	204
3. Las denominadas “formas extrínsecas” de los documentos	206
4. Calificar, es aplicar todos los principios que gocen de fundamento normativo	207
4.1. Los puntos estructurales de una calificación registral	208
5. La calificación registral de documentos judiciales	216
5.1. Análisis de casos aberrantes	218
6. Disposiciones técnico-regístrales y la calificación registral	223
7. El alea interpretativo y la potestad registralista	224

§ CAPÍTULO VII RECURSOS E INEXACTITUDES REGISTRALES

1. El procedimiento recursivo registral	227
1.1. El plazo para calificar	228
1.2. Legitimación activa	229
1.3. Requisitos de fondo y forma de los recursos	230
2. Documentos que adolecen de invalidez absoluta y vicio manifiesto	230
3. Defectos subsanables	232
4. Recursos de rectificación, recalificación y apelación	233
4.1. Sistema recursivo de la Capital Federal, comparado con los sistemas recursivos de Entre Ríos. (Ley registral N° 6964/82), Santa Fe (Ley 6435/68) y Misiones (Ley 4, antes Ley 391)	234
5. Inexactitudes registrales	237
5.1. La publicidad material y las inexactitudes	238
5.2. La publicidad formal y las inexactitudes	240
5.2.1. La denominada “fe pública registral”	241
5.2.2. Inexactitudes registrales por error	242
5.2.3. Inexactitudes registrales por negligencia omisiva (“fuga” registral)	243
5.2.3.1. Responsabilidad directa vs. Responsabilidad subsidiaria	244
5.2.3.2. Responsabilidad del Estado en el Código Civil. Naturaleza	245
5.2.3.3. El CCCN y la incertidumbre sobre la responsabilidad del Estado	247
5.3. De cuando la publicidad registral cobra sentido	249

APÉNDICE DE TEMAS CONEXOS

§ TEMA I

EL BOLETO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA EN EL NUEVO CCCN Y SU VOCACIÓN REGISTRAL

Introducción	253
1. El problema terminológico: promesa de venta, preliminar bilateral, “boleto”, etc.	255
1.1. La expresión “Boleto de compraventa” y el lunfardismo jurídico	255
1.2. El “boleto de compraventa” como patología argentina	259
1.3. El “Boleto de compraventa” en la intención legislativa: ¿Sinceramiento jurídico o ingenua “estocada” a la escritura pública?	261
2. El conflicto doctrinario y jurisprudencial ante un simple argumento	263
3. El nuevo Código Civil y Comercial y la forma jurídica	264
3.1. Obligaciones de hacer y obligaciones de dar y el “boleto”	267
3.2. ¿Conversión sustancial o reconocimiento sustancial?	270
3.3. Contenido sin forma y forma sin contenido	272
4. La regulación autónoma del “boleto de compraventa inmobiliaria”	274
4.1. Contrato preliminar, “Boleto” y plazo de vigencia	279
4.2. “Boleto” y “posesión”. Del Código Civil al nuevo código	281
4.3. Las promesas de contrato y el cumplimiento de contraprestaciones propias de la compraventa.	282
5. El método histórico en la comprensión de los contratos preliminares	285
6. La anotación registral. Remisión	287

§ TEMA II

INVALIDEZ E INEFICACIA DE LOS ACTOS JURÍDICOS EN EL NUEVO CCCN

Introducción	289
1. Sobre lo “patológico” en el derecho	291
1.1. Notas sobre la teoría de la inexistencia	292
2. La invalidez e ineficacia y la terminología en juego	295
2.1. Ineficacia, el más genérico de los conceptos	296
2.2. Invalidez	297
2.2.1. El problema de la invalidez y sus calificativos en la doctrina actual	298
2.2.1.1. La mal llamada “nulidad” parcial o total	298
2.2.1.2. La mal llamada “nulidad” absoluta y relativa	299
2.2.1.2.1. La “invalidez absoluta o relativa” como “fundamento de la sanción”	299
2.2.1.2.2. La “invalidez absoluta o relativa” como “rango” de legitimación para decretarla o instarla	301
2.2.1.2.3. La “invalidez absoluta o relativa” como “presupuesto excluyente o no de confirmación del acto o negocio”	301
2.3. El “vicio” y sus formas de manifestarse. La mal llamada “nulidad manifiesta”	302
2.3.1. El hecho que hace al vicio y la tipificación legal	302
2.4. El acto o negocio nulo o anulable. ¿Por qué para el final?	303
2.4.1. La excepcionalidad del acto nulo contra la masividad de lo anulable	304
2.5. Gráficos conceptuales	305
2.6. Inoponibilidad	306
3. El principio “pas nulte sans text” (no hay nulidades sin texto expreso)	307
4. Verdad y ficción de la imprescriptibilidad en los casos de invalidez absoluta	309
4.1. El criterio lógico para determinar la imprescriptibilidad	311
4.1.1. Lo patrimonial y lo extrapatrimonial	311
5. La invalidez e ineficacia en el nuevo CCNN	312
5.1. ¿Categorías de ineficacia o causas de invalidez?	313
5.2. La articulación de la nulidad	313

5.3. Las equivocadas e incompletas categorías del nuevo CCCN	314
5.3.1. Sobre los denominados efectos de la nulidad y de la anulabilidad	316
5.3.2. Sobre la confirmación del acto y su “efecto retroactivo”	317
5.3.3. La inoponibilidad	320
6. Una reformulación tentativa del Capítulo 9°	321
7. Colofón	326

§ TEMA III
LA CALIFICACIÓN REGISTRA! ANTE ACTOS DISPOSITIVOS DEL INHIBIDO
(APORTES PARA UNA CONCEPTUALIZACIÓN
DE LA INHIBICIÓN GENERAL DE BIENES)

Introducción y advertencia	327
1. En la búsqueda de un concepto unívoco de la inhibición. Incapacidad, defecto de legitimación e inhibición	329
2. ¿Inhibición sin registros?: una visión lateral (cronológica) de la cautelar	331
3. La desorientación doctrinaria: la “balcanización” judicial frente a las norma de fondo	333
4. La desorientación legislativa y la actitud correctiva de la doctrina: Hermenéutica versus literalidad. Exégesis del Art. 228 del CPCCN	334
4.1. El último párrafo. Análisis pormenorizado	337
4.1.1. Combinaciones posibles	338
5. De otras cautelares que avalan nuestro criterio. Lo específico frente a lo genérico	339
6. Dos negocios dispositivos hechos por un inhibido: efectos y consecuencias	340
7. ¿Venía judicial o integración judicial del consentimiento: verdad apodíctico-normativa o presunción doctrinario judicial?	344
8. De por qué no es responsable el notario ante los actos del inhibido	344
9. La incontestable responsabilidad del notario ante las medidas de no innovar y la prohibición de contratar. Diferencias con la inhibición	346
10. La actitud de los registros	347
10.1. Los riesgos y consecuencias de no inscribir	347
10.2. ¿Inscripción provisional o definitiva? Lo que debe constar en el asiento registral	348
 Bibliografía y material citado	 351