

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PAMPA



FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y JURIDICAS

SEMINARIO SOBRE APORTACIONES TEORICAS RECIENTES

TITULO: “PUBLICIDAD SUFICIENTE: ANTECEDENTES, REGULACION Y CONFLICTO EN TORNO A LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y POSESORIA”

Apellido y Nombre del/los alumno/s: Gonzalo Cuevas Fleuri

Asignatura sobre la que realiza el trabajo: Derecho Registral y Notarial

Encargado del curso Prof.: Dr. Rojas Torres, Silvina

Lugar: Santa Rosa, La Pampa

Año que se realiza el trabajo: 2021

INDICE

I. RESUMEN	2
II. INTRODUCCION	3
III. ANTECEDENTES	5
IV. PUBLICIDAD	14
V. PUBLICIDAD REGISTRAL	18
1.- SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO	23
A) Principios del sistema registral inmobiliario	31
2.- SISTEMA REGISTRAL MUEBLE	54
VI. PUBLICIDAD POSESORIA	58
VII. COLISION ENTRE PUBLICIDAD POSESORIA Y REGISTRAL	64
VIII. VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y POSESORIA	71
IX. BIBLIOGRAFIA	76

RESUMEN

El presente trabajo de investigación ahonda sobre la llamada “publicidad suficiente” como requisito exigido por la normativa argentina para alcanzar la oponibilidad del derecho real frente a la comunidad en general o sujeto pasivo universal.

Con el enfoque en el conflicto entre la publicidad registral y posesoria, se pretende clarificar su distinta regulación, procedimiento y consolidación, a partir de un análisis de antecedentes doctrinarios, jurisprudenciales y registrales. Asimismo, se dedicará especial atención a los principios establecidos por la Ley Nacional Registral como cuerpo normativo central en la regulación del sistema registral argentino.

Considerando que la publicidad en el Derecho privado es una necesidad para que determinados actos o negocios jurídicos entre partes puedan ser conocidos por la comunidad, analizar los factores que influyen en ambos sistemas de publicidad es importante para determinar el nivel de seguridad jurídica otorgada a la adquisición, transferencia y contratación sobre bienes muebles e inmuebles. Debemos tener una sociedad que confíe en las disposiciones legales relacionadas con la publicidad, que garanticen la fluida circulación de los derechos patrimoniales evitando nulidades judiciales. Ello garantiza, a su vez, el libre ejercicio y defensa del derecho de propiedad y contribuye al desarrollo económico y social de nuestro país.

I. INTRODUCCION

De acuerdo a Atilio Cornejo, se denomina publicidad jurídica a aquella actividad destinada a dar a conocer hechos jurídicos para producir efectos jurídicos. No hay publicidad jurídica si no hay efectos derivados de esa publicidad, por eso el sistema de divulgación debe estar encaminado a hacer cognoscible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad en el tráfico. (Cornejo, 1994)¹

La utilización del término “cognoscible” no es casual puesto que es el elemento que hace a la publicidad distinguible del resto de actos que tienen por finalidad dar a conocer determinados hechos jurídicos, en los que el efectivo conocimiento dependerá de la actitud y de la voluntad del destinatario en conocer lo que se da en publicidad. En este sentido, por ejemplo, la notificación publica produce un conocimiento legal, pero se trata de una declaración recepticia que va dirigida a un destinatario determinado, por ello es un procedimiento dinámico y episódico, mientras que la publicidad es permanente y estática con la única finalidad de producir cognoscibilidad legal.

La publicidad se concreta en un procedimiento constituido por una serie de actos, que son autónomos respecto a los actos o hechos que por medio de él se hacen públicos, y que tienen por naturaleza jurídica ser declaraciones señalativas que divulgan de manera directa o indirecta hechos que pueden perjudicar a terceros. (Cornejo, 1994)²

En opinión de Hernández Gil, la publicidad propiamente dicha solo se consigue por medio de órganos públicos registrales dispuestos para ese fin específico. Mientras que la llamada publicidad de hecho o impropia, que hace referencia a los medios no registrables aptos para la divulgación de hechos o actos de trascendencia jurídica, no crean otro sistema de publicidad, si no que configuran tan solo un medio de técnica legislativa por el cual se establece una tutela especial, generalmente sobre la base de la apariencia.

Sobre esta última, publicidad de hecho, que también puede ser llamada publicidad no registral, reconoce que tiene una eficacia semejante a la publicidad ya que configura un

¹Cornejo, A. A. (1994). *Derecho Registral*. Buenos Aires: Astrea

²Cornejo, A. A. (1994). *Derecho Registral*. Buenos Aires: Astrea.

medio apto para dar a conocer a un tercero determinadas modificaciones jurídicas, pero considera que no logra cumplir con el requisito de configurar una representación documental del acto publicado, la cual solo se logra por medio de los registros. (Hernandez Gil, 1963)³

En cambio, otros doctrinarios como Alterini consideran que también es publicidad la que produce anoticiamientos por otros medios distintos al registro, y sobre ellas distingue las vinculadas a la tradición como medio de publicidad y las que resultan de la relación real derivada de la tradición de la cosa, a la que denomina publicidad de los estados de hechos, cuyo medio más importante es la publicidad posesoria. Se trata de estados de hecho que no tienen exteriorización en el registro, pero que resultan oponibles a terceros. (Alterini, 1974)⁴

El Código Civil y Comercial de la Argentina (en adelante CCyC.) en su artículo n° 1893 establece: “(...) Se considera publicidad suficiente la inscripción registral o la posesión, según el caso. Si el modo consiste en una inscripción constitutiva, la registración es presupuesto necesario y suficiente para la oponibilidad del derecho real”. De esta manera, se reconoce en la normativa jurídica vigente que la publicidad puede alcanzarse tanto mediante la tradición, que pone en posesión de la cosa a quien adquiere con título suficiente el derecho de propiedad sobre ella, como con la registración de los títulos que requieren algunos bienes. Se trata de distintas clases de publicidad, por un lado, el sistema no registral en el que la publicidad se cumple por medios distintos a la inscripción en registros, y por el otro, sistemas registrales que pueden clasificarse de acuerdo a sus efectos, su modo de registro o los bienes a registrar.

Siguiendo los lineamientos del CCyC, resultan validos ambos sistemas de publicidad, el registral y el no registral. La publicidad registral está organizada en base a un órgano específico que tiene a su cargo la función de dar publicidad, llamado registro y que se constituye como un medio para ello. Mientras que la publicidad no registral no está

³Hernández Gil, F. (1963). Introducción al Derecho Hipotecario. *Revista de Derecho Privado*.

⁴Alterini, J. H. (1974). La buena fe y la publicidad inmobiliaria registral y extra registral (con una armonización entre la tradición y la inscripción registral). *Aporte al II Congreso Internacional de Derecho Registral*. Registro de la Propiedad de Capital Federal.

organizada en base a un órgano específico, si no que está constituida por medios que pueden dar publicidad como por ejemplo la publicidad posesoria, por consentimiento de las partes, por edictos, etc. La utilidad de una u otra dependerá del bien del que se trate.

Así, por ejemplo, respecto de los inmuebles, se requerirá la inscripción del título en el Registro de la Propiedad Inmueble para su oponibilidad a tercero interesado de buena fe; mientras que, en la adquisición de una computadora, la tradición y posesión que ella engendra operará como medio de publicidad de la adquisición del derecho real.

El CCyC a su vez, distingue la oponibilidad alcanzada con el cumplimiento de la publicidad suficiente de aquella propia del derecho real que no haya sido publicitado. Si bien algunos han sostenido que los derechos reales que no cuentan con publicidad suficiente, sea derivada de la inscripción o de la posesión, son inoponibles a cualquier tercero puesto que nadie está obligado a respetar un derecho que no conoce, ha prevalecido el criterio respecto al cual el derecho real no publicitado es oponible ante los llamados “simples terceros”, mientras que para que resulte oponible a los “terceros interesados”, que son quienes ostentan un interés legítimo, resulta necesaria la publicidad suficiente. (Mariani de Vidal & Abella, 2016)⁵

Es entendido de esta manera, debido a que la oponibilidad se activa en la colisión con otros derechos o intereses que terceros invoquen sobre la misma cosa, en la cual el titular del derecho real constituido y publicitado primero en el tiempo tiene, por regla, el poder de seguir a la cosa con efectos de exclusión o prioridad, según el caso, respecto de esos “terceros en conflicto”.

Sin embargo, debiendo los derechos reales ser respetados por todos, es menester que ellos sean conocidos, y ese conocimiento se cumple a través de la publicidad. No se concibe que una sociedad este obligada a respetar un derecho que no conoce. Además, la publicidad cumple una importante función en el comercio jurídico que es la de permitir que se dé a conocer el estado patrimonial del titular, beneficiando a este y al resto de la sociedad.

II. ANTECEDENTES

⁵Mariani de Vidal, M., & Abella, A. (2016). *Derechos Reales en el Código Civil y Comercial* (Vol. Tomo I). Buenos Aires: Zabalía.

Previo a la sanción del Código Civil, el principal medio de publicidad lo constituía la tradición; aunque ya desde la época de la Colonia existían registros de hipotecas y de algunos otros derechos reales sobre inmuebles, estos funcionaban de manera defectuosa.

En el Virreinato del Río de la Plata la hipoteca fue una figura recurrente que se utilizaba como vía para acceder a créditos, a causa de la ausencia de bancos. Para ello se recurría a los llamados “Oficios de Hipotecas” que funcionaban de manera similar a un registro de títulos. Al oficio ingresaban los instrumentos en los que se otorgaban hipotecas de manera expresa, se cancelaban las mismas, o se transmitían inmuebles hipotecados. Estaban a cargo del Escribano del Cabildo y se cobraba un derecho para dejar asentados esos instrumentos. En cuanto a los efectos que tenían, existen varias teorías, algunos sostienen que se trataba de un sistema constitutivo ya que establecía que el instrumento no hacía fe en juicio ni fuera de él, mientras que otros sostienen la postura de que podía considerarse declarativo en virtud de que establecía que el instrumento no inscripto hacía fe para otros fines. (Latino, 2016)⁶

Vélez al redactar el Código Civil siguió los mismos lineamientos y adoptó la tradición como medio de publicidad, con excepción del derecho real de hipoteca que reservó a los registros por la naturaleza misma del derecho que impedía la entrega de la cosa. Asimismo, tomó los inconvenientes generados por el sistema del Código Civil francés, que establecía que como el derecho real se transmitía por la sola fuerza del contrato, la celebración de este constituía publicidad suficiente; y estableció que a los efectos de la consumación de la tradición como medio de publicidad es necesario ponerla en manifiesto de toda la sociedad a través de la realización de actos materiales sobre la cosa.

Aunque, si bien Vélez Sarsfield mantiene para la hipoteca el sistema de publicidad mediante el Oficio de Hipotecas, regula esta situación y expresa su finalidad en los artículos 3131, 3146, 3147, 3148 y 3149, 3115 y 4048 junto con las respectivas notas, debiéndose destacar que incluye algunas variantes en el sistema hipotecario que venía funcionando desde el Virreinato. En este sentido, se establece que, si un tercero pudo haber conocido la existencia de una hipoteca o debió haberla conocido mediante un actuar de

⁶Latino, J. A. (2016). La Influencia del Derecho Registral Español en Argentina a la Luz del Bicentenario. *Revista de Historia del Derecho* (52).

buena fe, se considera que la publicidad de todos modos fue efectiva. En consecuencia, el tercero estará notificado como si la misma estuviera inscrita. Se pasa así de un sistema constitutivo, a un sistema declarativo.

El sistema registral para el resto de los derechos sobre inmuebles se rechazaba por los inconvenientes prácticos que generaba contar con personas capacitadas para llevar esos registros, y por las inexactitudes en las que se podía caer con los sistemas de inscripción. Consideraba que un país como Argentina, donde el dominio de los inmuebles no tiene en la mayor parte de los casos títulos incontestables, la necesidad del registro público crearía un problema más al crédito hipotecario. Pero, principalmente, consideraba que los registros atacan los fundamentos del derecho de propiedad, puesto que se puede negar la registración de un título por hallarlo incompleto, aun cuando lo quieran acreedor y deudor. (Mariani de Vidal & Abella, 2016)⁷

Sin embargo, al poco tiempo de entrar en vigencia el Código Civil, las exigencias económicas y jurídicas hicieron que leyes locales establecieran Registros de la Propiedad como la ley 1276 del 21 de mayo año 1879, en Provincia de Buenos Aires o la ley 1144 de 1881 en la Capital Federal que creó el “Registro de la Propiedad, de Hipotecas, de Embargos e Inhibiciones”. Lo propio ocurrió con posterioridad en otras provincias, como ser Catamarca (1896), Mendoza (1900), San Luis (1906), San Juan (1911) o Córdoba (1924), entre otras.

Urbaneja sostiene que los registros locales se crearon por la necesidad de dotar a la publicidad de seguridad y cognoscibilidad. Convivieron así los registros de hipoteca y los registros inmobiliarios que receptaban los demás derechos reales. Respecto al efecto que atribuían los organismos locales a la registración de títulos, siendo en la mayoría de ellos declarativos, con el título y el modo operaba la transmisión y con la registración la oponibilidad. (Urbaneja, 2011)⁸

La mayor parte de la doctrina y jurisprudencia consideró a las leyes creadoras de los registros locales como inconstitucionales por agregar un nuevo requisito a los exigidos por

⁷Mariani de Vidal, M., & Abella, A. (2016). *Derechos Reales en el Código Civil y Comercial* (Vol. Tomo II). Buenos Aires: Zavallía.

⁸Urbaneja, M. E. (2011). La Registración Inmobiliaria Argentina. Reflexiones Contemporáneas en torno a sus aspectos medulares. *Estudios de Derecho Civil con Motivo del Bicentenario*, 553-611.

la legislación de fondo para la adquisición y oponibilidad de derechos reales, ya que por una ley local se obligaba a inscribir títulos para que produjeran efecto contra terceros. La cuestión llegó a la Corte Suprema de Justicia de la Nación que en 1935 y en 1938 dicta los fallos “Jorba, Juan y otro c/Bambicha, Francisco y otro” y “Papa, José c/Sociedad Campagno Hnos” y declara la inconstitucionalidad de las leyes registrales de Catamarca y Mendoza. El razonamiento de los jueces llevó a determinar que, de acuerdo con el Código Civil, la transmisión del dominio se consumaba cumpliendo con condiciones de ese ordenamiento legal, entre las que no estaba la obligación de inscribir en el Registro. En consecuencia, esta obligación era inconstitucional porque las provincias no podían someter el derecho de propiedad a sus decisiones. Además, consideraban que si se adoptaba una posición diferente el derecho común no sería uniforme para todo el país porque dependería de las disposiciones reglamentarias o legislativas de cada provincia. (Zaldívar, 2015)⁹

A pesar de estos fallos los registros siguieron funcionando y exigiendo la inscripción. De hecho, Villaro¹⁰ sostiene que no solo los registros continuaron cumpliendo su labor publicitaria, sino que fueron ampliando su intervención en el tráfico jurídico, a impulsos del crecimiento del crédito hipotecario, de las subastas, las transmisiones sucesorias, la expansión de las ciudades y el aumento de la población.

Esto es así porque si bien la publicidad posesoria es importante, resulta indispensable contar con otro medio de poner en conocimiento de los terceros la existencia del derecho, y este medio son los registros, en los cuales deben inscribirse los títulos que contienen actos causales de adquisición de los derechos reales, así como de transmisión, constitución y extinción.

Ya en el transcurso de la historia habían surgido en países de Derecho Germánico sistemas de registros de títulos, en libros llevados al efecto por los archivos judiciales o por Consejos Municipales. Otros países europeos crearon sus propios Institutos de Registración tendientes al mismo fin que es otorgar seguridad jurídica para el titular de un derecho oponible a terceros, aunque con distintas modalidades. Alemania por su parte exigía la inscripción de acuerdos de voluntades que originara una modificación real en la titularidad

⁹Zaldívar, Á. G. (2015). Historia del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires. *Revista del Notariado* (919).

¹⁰ Villaro, F. P. (2010). *Derecho Registral Inmobiliario*. Buenos Aires: Astrea.

de un derecho, sin el cual el acuerdo real no producía ningún efecto. Mientras que en el Derecho Suizo el modo suficiente para adquirir derechos era reemplazado por la inscripción en el registro por lo que existía la presunción legal de que el derecho pertenecía a quien el Registro lo atribuía. (Gallatte, Maino, Portal, & Rambaldi, 1976-1977)¹¹

Lo mismo sucedió en España con la Ley Hipotecaria Española de 1861 que creó el Registro de la Propiedad y estableció un sistema de registro que influenció a los legisladores argentinos para la sanción de la Ley Nacional de Registro de la Propiedad Inmueble, aunque con algunas diferencias. (Latino, 2016)¹²

Pero durante mucho tiempo el país funcionó con dos sistemas: uno para las hipotecas y otro para los demás derechos reales. Esto llevó a que la preocupación por incorporar la publicidad registral a la legislación de fondo se manifestara en diversos proyectos legislativos como el de Eleodoro Lobos en 1899, el de Julián Barranquero en 1902, el de José Galiano en 1904, el de Bibiloni en 1936 y de Llambías en 1954.

Villaro sostiene que, aunque no prosperó ninguno de los proyectos presentados, se fue legitimando el funcionamiento de los Registros de la Propiedad al adoptarse la inscripción para el régimen de propiedad horizontal instituido en 1948 por la ley 13.512, para la venta de lotes a plazo según la ley 14.005 de 1950, y para la afectación al régimen de bien de familia establecido por la ley 14.394 en 1954. (Villaro, 2010)¹³

Todo esto dio lugar a una situación anómala que perduró hasta el año 1968 con la sanción de la Ley 17711 que produjo la “constitucionalización” de los Registros de la Propiedad Inmueble, a través de la reforma del artículo 2505. Esta incorporación se produjo de la siguiente manera:

ARTICULO.- 2505.- 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

¹¹Gallatte, R., Maino, O. E., Portal, J. C., & Rambaldi, L. (1976-1977). El Principio de Publicidad en los Registros de Bienes. (C. d. Córdoba, Ed.) *Revista Notarial de Córdoba* (32-33), 229-234.

¹²Latino, J. A. (2016). La Influencia del Derecho Registral Español en Argentina a la Luz del Bicentenario. *Revista de Historia del Derecho* (52).

¹³Villaro, F. P. (2010). *Derecho Registral Inmobiliario*. Buenos Aires: Astrea.

corresponda. Esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas.

Esta ley de inmediato produjo severos problemas de interpretación en cuanto al carácter de la inscripción, por cuanto que la mayoría de sus intérpretes la consideraron constitutiva del derecho real. Es decir que se completaba el nacimiento del mismo dentro del Registro, por medio de su inscripción. Este sentido dificultaba la agilidad del tráfico inmobiliario, haciendo imposible las operaciones de crédito hipotecario por saldo de precio en la adquisición simultánea de inmuebles. Por este motivo, el día 28 de junio de 1968 se sancionó la Ley 17.801, con carácter de norma complementaria del Código Civil, para aclarar la problemática de sectores bancarios que consideraron que su normativa impedía las escrituras simultáneas de Compraventa con Hipoteca, planteando que los créditos hipotecarios no podrían hacerse efectivos hasta la inscripción de las escrituras respectivas. (Latino, 2016)¹⁴

Esta ley aclaró que el sistema registral no significó la derogación de la tradición como modo constitutivo de los derechos reales sobre inmuebles. El derecho real constituido por título y modo suficiente continúan válidos entre las partes y terceros desinteresados, pero para resultar oponibles a terceros interesados de buena fe, debería inscribirse el título en el respectivo registro. Es decir, reunidos los requisitos constitutivos nace el derecho real, y la inscripción de los títulos en los registros inmobiliarios es necesaria para la oponibilidad a terceros interesados de buena fe.

Además, se incorporaron como novedades en el ámbito nacional: la anotación preventiva de los certificados conocida como “reserva de prioridad”, el efecto retroactivo de la inscripción a la fecha de otorgamiento del acto causal, el tracto abreviado para posibilitar escrituras simultáneas, el título antecedente inscripto a la vista para modificaciones jurídico reales sobre inmuebles, y el sistema del folio real.

En las VIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil se trató la cuestión de la coordinación entre tradición e inscripción y se formuló que la inscripción registral en materia

¹⁴Latino, J. A. (2016). La Influencia del Derecho Registral Español en Argentina a la Luz del Bicentenario. *Revista de Historia del Derecho* (52).

inmobiliaria se adiciona al título suficiente y al modo suficiente, y que la tradición no es en la actualidad un presupuesto indispensable de la inscripción registral. Asimismo, se acordó que cuando entran en colisión la publicidad posesoria y la publicidad registral inmobiliaria, triunfa la primera en el tiempo, siempre que sea de buena fe.

Sobre esto último también se formula en el Primer Encuentro de Abogados Civilistas de Santa Fe de 1987, al declarar que en nuestro derecho positivo la publicidad de las relaciones jurídicas reales inmobiliarias sobre la base de la posesión conserva su vigencia y eficacia en determinadas circunstancias. Principalmente, prevalece sobre la situación registral en supuestos como la usucapión larga, o en conflictos con los acreedores del transmitente mediando boleto de compraventa con fecha cierta, a causa del sistema de inscripción registral declarativa no convalidante adoptado en materia inmobiliaria. (Mariani de Vidal & Abella, 2016)¹⁵

Esto se debe a que, en nuestro país, a diferencia del derecho español, la inscripción registral no implica que quien figura como titular del derecho sea poseedor, ya que el derecho real requiere título y modo suficiente, y si el titular inscripto no está en posesión no adquirió el derecho real pese a que el registro publicite su titularidad.

De esta manera, el sistema registral inmobiliario argentino es declarativo y no convalidante. La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciera según las leyes, por ello la inscripción del título no significa tener por acreditada la titularidad del derecho ni la buena fe. Si bien para algunos el registro se presume exacto, esa presunción es *iuris tantum*, es decir, que sería desvirtuable por prueba en contrario. Los juristas consideraron desde el momento de la constitución de este sistema, que una inscripción constitutiva no respondía ni atendía a la realidad de los hechos, desprotegía a los poseedores y ello repercutía negativamente en la seguridad jurídica tanto dinámica como estática.

Desde que comenzó a regir la Ley Nacional de Registros de la Propiedad Inmueble (Ley N° 17801), en 1968, como complementaria a las reformas del Código Civil de la Ley 17711,

¹⁵Mariani de Vidal, M., & Abella, A. (2016). *Derechos Reales en el Código Civil y Comercial* (Vol. Tomo II). Buenos Aires: Zavallía.

ha sido modificada por la Ley 20089, 25345, 26387 y 26994. Entre las reformas más importantes se encuentran la creación del Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble que propende a la aplicación integral y uniforme de la Ley Nacional de Registros de la Propiedad Inmueble, al desarrollo y modernización de dichos registros, y al mejoramiento del servicio de la publicidad registral inmobiliaria en todo el territorio del país.

La entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación el 1º de agosto del año 2015 influyó en materia registral, ya que, la nueva codificación incluye en la normativa de fondo artículos en los cuales también se vislumbra el desarrollo que hemos mencionado, principalmente en los artículos 1892 y 1893. Se destacan en ellos las siguientes características:

- Se mantiene el sistema de Título Suficiente y Modo Suficiente.
- Se incluye expresamente la publicidad registral como medio de oposición a terceros interesados.
- Se hace referencia directa e indirecta a las publicidades registral, caratular y posesoria.

También, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 1890, 1892, 1893 y concordantes del CCyC, se establece que en los registros se inscribirán, los siguientes documentos:

- Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles.
- Los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares.
- Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales.

De esta manera, desde los comienzos los registros funcionaron solo para los inmuebles, sin embargo, el incremento cada vez mayor de la riqueza mobiliaria obligo a que aparecieran también registros destinados a las cosas muebles, originándose la categoría de las “cosas muebles registrables”, teniendo en cuenta la gran importancia económico-jurídica que

muchos de ellos revisten. Son ejemplos de ellos: los automotores, aeronaves, buques, etcétera. (Mariani de Vidal & Abella, 2016)¹⁶

Ya desde las épocas en que los animales podían servirle de transporte al hombre, se encontraban entre sus bienes privilegiados. Inclusive el caballo, usado para transporte, fue uno de los animales más caros y su conservación fue privilegiada. La importancia que tenía entre los bienes de su propietario lo llevó a sistemas de identificación y reconocimiento de su derecho de propiedad. De ahí las marcas con fuego que se realizaban en cada animal.

Sin embargo, en el aspecto económico desde un principio los bienes inmuebles eran los más preciados por el hombre, los que le permitían ostentar mayor poder económico y de influencia con respecto a los que tenían una propiedad menor, como era el caso de los bienes muebles considerados de menor valor, lo que determinó un menor interés en su reglamentación.

Con la evolución de la tecnología, los bienes muebles se han convertido en más sofisticados y refinados en sus características, lo que ha permitido mayor reconocimiento de los derechos que se pueden ejercer respecto de él y ha motivado una legislación especial que regule los derechos y obligaciones del sujeto sobre ellos. Asimismo, el reconocimiento en algunos muebles de características más parecidas a los bienes inmuebles, ha llevado al legislador a reconocerle características especiales, es el caso de la distinción de bienes muebles registrables y los no registrables. (Rosasco de Elías, 2008)¹⁷

Los bienes muebles registrables tienen en común su posibilidad de ser individualizados y por tanto identificables, lo que responde al mayor valor o significación en el otorgamiento de derechos a su titular y que además le aporta la posibilidad de ingresar al tráfico jurídico para ejercer distintos derechos como los de garantía, similares a la hipoteca para los bienes inmuebles. La consecuencia que trae esto consigo es la importancia de la titularidad del propietario del bien y la necesidad de la inscripción de la transferencia, para que el registro

¹⁶Mariani de Vidal, M., & Abella, A. (2016). *Derechos Reales en el Código Civil y Comercial* (Vol. Tomo II). Buenos Aires: Zavallía.

¹⁷Rosasco de Elías, R. M. (12 de octubre de 2008). *Notaria Rosalía Mejía*. Recuperado el 04 de abril de 2021, de Efectos constitutivos de la Inscripción de la Transferencia de Propiedad Vehicular: <http://www.notariarosaliamejia.com/cgi-bin/noticias/1.html>

proporcione la garantía de la publicidad que se deriva de ella y las principales situaciones jurídicas relativas a los bienes inscritos.

Además, por ser bienes utilizados para la circulación, no siempre son conducidos por sus propietarios, esto es el uso no es exclusivo de los titulares, y su facilidad de traslado les permite circular ostentando una posesión que no necesariamente coincide con la calidad de propietario, lo que permite incidir en la necesidad de que estos bienes requieran además de la tradición para el traslado del dominio, la inscripción registral. (Rosasco de Elias, 2008)¹⁸

En este sentido, en el año 1958 se sanciona el Régimen Jurídico del Automotor bajo el Decreto Ley N.º 6582/58, el cual fue modificado con el paso del tiempo por diversas leyes, pero establece principalmente que La Dirección Nacional de los Registros Nacionales de la Propiedad del Automotor y de Créditos Prendarios será el Organismo de Aplicación del régimen, y tendrá a su cargo el Registro Nacional de la Propiedad del Automotor

También en lo sucesivo se ha regulado sobre Registro de Aeronaves (Ley 17.285), Registro de Buques (Ley 20.094); Registro de Marcas y Señales (Ley 22.939), entre otros.

III. PUBLICIDAD

El término publicidad significa tanto la "calidad o estado de público" como el "conjunto de medios que se emplean para divulgar o extender la noticia de las cosas o de los hechos" con el fin de obtener tal calidad. (Calpe, 1981)¹⁹

Asimismo la configuración de la "calidad o estado de público" puede devenir o no de una actividad destinada a la divulgación, es decir, el hecho puede ser público con prescindencia de cualquier acción; en este sentido son públicos un terremoto o una inundación, pues son relevantes o sobresalientes. Pero otros hechos necesitan de una acción o una actividad que los proyecte para que se encuentren en situación de ser considerados por otras personas, o bien, directamente por las personas.

¹⁸Rosasco de Elías, R. M. (12 de octubre de 2008). *Notaria Rosalía Mejía*. Recuperado el 04 de abril de 2021, de Efectos constitutivos de la Inscripción de la Transferencia de Propiedad Vehicular: <http://www.notariarosaliamejia.com/cgi-bin/noticias/1.html>

¹⁹ Calpe, E. (1981). *Diccionario Manual e Ilustrado de la lengua Española*. Madrid: Real Academia Española de la Lengua.

De esta manera, cuando se habla de "público" se hace referencia a aquello que es "notorio, patente, manifiesto, visto o sabido por todos", pero esta calidad de público puede prescindir de cualquier actividad de terceros cuando el hecho está rodeado de circunstancias que faciliten o presupongan ese conocimiento, tal como lo sería el caso del terremoto. En este sentido el término "público" es pasivo, ya que aún sin cumplir con un accionar determinado, ya se tiene por sabido o conocido el hecho o la cosa que reviste esta calidad. En cambio, cuando accedemos al estado de público por medio de alguna actividad, nos encontramos en presencia de la publicidad, la que consiste en acciones destinadas a hacer público un hecho, cosa o acto.

De esta manera, cuando hablamos de publicidad encontramos tres elementos básicos:

- La información que se pretende hacer conocer.
- El público al cual está destinado esa información
- Los medios a través de los cuales se les hace llegar

Distinguida así, la publicidad propiamente dicha, en la doctrina puede conceptualizársela en tres sentidos distintos: Como calidad que adquiere lo publicado, como acción dirigida a hacer cognoscible, como medios utilizados para hacer cognoscible.

Agustín Rodríguez²⁰ la define como los medios por los cuales se pone en conocimiento del público de un estado jurídico, es decir, utiliza la conceptualización de la publicidad como medio.

Para Corrado²¹, la publicidad es una declaración señalativa proveniente de órganos públicos dirigida a hacer patente la verificación de hechos idóneos para producir modificaciones jurídicas que pueden interesar a la generalidad de los ciudadanos, por lo que refiere a la acción de publicar. Lo mismo realiza Mosset de Espanes²², que la define como la actividad dirigida a hacer notorio un hecho, situación o relación jurídica.

²⁰ Rodríguez, A. W. (1974). *Publicidad Inmobiliaria*. Buenos Aires: Universidad.

²¹ Corrado, R. (1947). *La publicidad en el derecho privado*. Turín.

²² Mosset de Espanes, L. (2003). *Publicidad Registral* (3ra ed.). Zabalia.

Mientras que Villaro²³, por su parte, entiende que se trata de la publicidad indudable de un conocimiento general respecto de un derecho o de un acto. Es decir, se centra en la calidad que adquiere lo publicado.

Sin embargo, se puede concluir en resumen que la publicidad es una actividad de divulgación dirigida al conocimiento, a ella accedemos o llegamos a través de la acción de publicar, es decir, hay de por medio una labor o tarea destinada a la divulgación. (Ahumada, 1998)²⁴

Para caracterizar la publicidad jurídica, hay que apuntar a lo que se publica y a sus efectos. Lo que se da a conocer en la publicidad jurídica, son hechos jurídicos y su finalidad es la producción de efectos jurídicos. La producción de estos puede variar desde una simple noticia hasta la concreción de la existencia misma del derecho, pero se caracteriza por estar dispuesta por la ley y tener trascendencia jurídica.

Si bien con esto se hace referencia a la "posibilidad" de conocer, no necesariamente se trata de conocimiento efectivo, ya que aún faltando éste la publicidad se tiene por producida. Además, aunque esta posibilidad de conocimiento debe interpretarse de manera general, es decir accesible por todos o dirigida a todos, no siempre tiene que ser así para que los efectos de la publicidad se produzcan.

El conocimiento efectivo se plantea como requisito necesario en ciertas circunstancias y es cuando el mismo debe producirse o llegar a personas determinadas; así es como en las notificaciones judiciales se exige una publicidad especial, no siendo suficiente que sea genérica sino especial o específica, ya que está destinada a salvaguardar los intereses de las personas directamente interesadas en el proceso. En estos casos si bien se persigue el conocimiento de las cosas por personas determinadas, la ley considera que las mismas están al tanto de ellas aún cuando efectivamente no hayan tomado conocimiento de tales cosas, sea por imposibilidad o porque no tuvieron interés o por la causa que fuere. En

²³ Villaro, F. P. (2010). *Derecho Registral Inmobiliario*. Buenos Aires: Astrea.

²⁴ Ahumada, D. E. (1998). *Apuntes sobre Publicidad Registral (Especialmente sobre el acceso a la publicidad)*. Recuperado el 19 de 06 de 2021, de escribanos.org.ar: <http://escribanos.org.ar/rnotarial/wp-content/uploads/2015/07/RNCba-75-1998-04-Doctrina.pdf>

consecuencia, las notificaciones están dirigidas a crear "conocimiento efectivo" y no cognoscibilidad que es la esencia de la publicidad jurídica. (Ahumada, 1998)²⁵

De esta manera, la publicidad de los derechos reales está dirigida a hacer cognoscible una situación jurídica real, persigue la protección del crédito, la seguridad del tópic jurídico y efectivizar el valor justicia. Cuando se expresa en el ámbito jurídico que una situación es pública, lo hacemos justamente para oponerla a la que reviste el carácter de clandestina u oculta; puesto que dicho ocultamiento o clandestinidad puede herir los intereses de terceros que, basados en una apariencia falsa, resulten engañados en su verdadera intención. De allí pues que el valor seguridad jurídica se encuentre tan estrechamente relacionada con la publicidad.

En principio, en materia jurídica, la publicidad puede conseguirse por cualquier medio apto para hacer posible a todo tercero conocer determinadas modificaciones jurídicas, ya sea registral o extra registral. El Código Civil y Comercial, así lo considera en su artículo n° 1893.

ARTICULO.- 1893. Inoponibilidad. La adquisición o transmisión de derechos reales constituidos de conformidad a las disposiciones de este Código no son oponibles a terceros interesados y de buena fe mientras no tengan publicidad suficiente. Se considera publicidad suficiente la inscripción registral o la posesión, según el caso. Si el modo consiste en una inscripción constitutiva, la registración es presupuesto necesario y suficiente para la oponibilidad del derecho real. No pueden prevalecerse de la falta de publicidad quienes participaron en los actos, ni aquellos que conocían o debían conocer la existencia del título del derecho real”.

Debe quedar en claro que la publicidad del derecho real es requerida en especial para lograr la oponibilidad del mismo frente a los terceros interesados y de buena fe.

²⁵ Ahumada, D. E. (1998). *Apuntes sobre Publicidad Registral (Especialmente sobre el acceso a la publicidad)*. Recuperado el 19 de 06 de 2021, de escribanos.org.ar: <http://escribanos.org.ar/rnotarial/wp-content/uploads/2015/07/RNCba-75-1998-04-Doctrina.pdf>

Por otro lado se determina que no pueden prevalecerse de la falta de publicidad quienes participaron en los actos (partes, testigos y escribano) ni aquellos que conocían o debían conocer la existencia del título del derecho real.

IV. PUBLICIDAD REGISTRAL

La aparición de los registros de la propiedad como instituciones tendientes a realizar la publicidad de los derechos reales es relativamente reciente; y si bien podemos encontrar precedentes antiguos en las ciudades griegas y en Egipto, es en realidad en el derecho germánico donde se produce la aparición de los registros tal como hoy los conocemos; con la función de dar publicidad y seguridad al tráfico jurídico.

Esta implicó una forma de publicidad más protectora del interés del tráfico, con efecto de oponibilidad a terceros, así como efectos integrativos y constitutivos del derecho. El negocio jurídico pasó a integrarse con el registro publicitario, no existía el derecho si no pasaba por el registro. (Guerrero, 2012)²⁶

La publicidad registral contribuyó a dar certeza a la contratación privada, ya que esta se constituye como el resultado de un procedimiento de competencia administrativa que comienza con la petición de los interesados y sigue en diversas etapas hasta concluir con la inscripción, produciendo a partir de ahí sus efectos propios. Está basada en la registración de los títulos, por lo que se trata de una forma mucho más organizada y segura de hacer públicos los derechos sobre determinadas cosas.

Vélez Sarsfield sólo previó este tipo de publicidad para el derecho real de hipoteca. Sin embargo, en la actualidad, la vastedad de las transacciones y la complejidad de las relaciones jurídicas, han hecho necesaria la implantación de sistemas registrales de publicidad que, en algunos casos, llegan a desplazar por completo a la posesión. En efecto, en materia inmobiliaria, se dictó en 1968, el Art. 2505 del Código Civil (Ley 17.711) que establece como requisito perfeccionador de los derechos reales sobre inmuebles, la inscripción de los respectivos títulos en los registros que correspondan a su jurisdicción. Es

²⁶Guerrero, F. A. (Junio de 2012). Los sistemas publicitarios registrales, sus principios y algunos efectos jurídicos sobre el principio de legalidad. *Revista de Derechos Reales* (2).

decir, que las adquisiciones o transmisiones sobre inmuebles no serían oponibles a terceros, mientras no estén registradas.

Actualmente, en nuestro derecho, además del inmobiliario, existen registros de automotores, buques, aeronaves, caballos pura sangre y más recientemente los ganados de raza. Incluso, se encuentra instaurado un sistema registral para la propiedad intelectual. (B. Ventura, 1985)²⁷

Además, el sistema registral satisface dos principios esenciales para el ordenamiento social: uno es el de la autenticidad, es decir, la certificación de verdad de su existencia que emana de la afirmación del oficial o encargado de la anotación; otro es el resguardo del interés público que aporta la publicidad en virtud de la exteriorización de todo acto jurídico que se hubiere asentado. También porque estas anotaciones se pueden examinar pidiendo informes sobre toda materia que este abarque, todo ello articulado con la protección del derecho de propiedad y la seguridad jurídica. (Herrero de Pratesi, 2019)²⁸

Sobre estos registros, se han efectuado numerosas clasificaciones. Así, teniendo en cuenta cuál es el elemento de la relación jurídica que se toma en cuenta como base de registración, se clasifican en personales, reales y causales. Un registro es personal cuando se toma como base de imputación al sujeto del derecho y luego se registra con relación a él, las modificaciones jurídicas que se vayan efectuando; por ejemplo: el registro de estado civil y capacidad de las personas. El registro es real, cuando se toma como base la cosa objeto del derecho y se registra de ella su situación jurídica (cambio de titularidad dominial, gravámenes, etc.) por ejemplo: el registro inmobiliario. Por último, decimos que un registro es causal, cuando no se usa ni el sujeto ni el objeto como base de imputación, sino que se registra sólo la causa (contrato, auto interlocutorio, etc.) por la cual el derecho se adquiere o transfiere. Ejemplo: Los registros inmobiliarios vigentes antes de entrar a regir la Ley 17.801. (B. Ventura, 1985)²⁹

²⁷B. Ventura, G. (1985). Introducción al Derecho Registral. *Revista Notarial*, 2(50).

²⁸Herrero de Pratesi, M. C. (2019). Los registros de la propiedad inmueble en Argentina. Propuestas para una gestión pública moderna. *Revista del Notariado* (938).

²⁹B. Ventura, G. (1985). Introducción al Derecho Registral. *Revista Notarial*, 2(50).

Otra de las clasificaciones de gran importancia es la que divide a los registros según sus efectos, en declarativos y constitutivos. Es declarativo un registro cuando la inscripción sólo produce el efecto perfeccionador de hacer oponible a terceros la relación jurídica publicitada. El registro será constitutivo, cuando la registración es un requisito necesario para la existencia del derecho, no ya sólo para los terceros, sino en relación con las partes mismas del negocio publicitado. Para López de Zavalía³⁰, la inscripción es constitutiva cuando a raíz de ella se produce recién la mutación real, recién nace, se modifica o se extingue el derecho real. Es decir que esa mutación se produce dentro del Registro. Este modo es adoptado por el sistema alemán. En cambio, es declarativa cuando el derecho real nace fuera del Registro y el Registro le añade un plus, por ejemplo, la oponibilidad. De este tipo es el sistema francés.

Trapani de Espeche³¹, como ejemplos de inscripción constitutiva cita a las siguientes:

- a) La ley de automotores
- b) La Ley sobre equinos pura sangre de carrera.
- c) La anotación hipotecaria de la Ley 18.307.
- d) La constitución de Bien de Familia.

En cambio, como ejemplos de inscripción con efecto declarativo encuentra:

- a) La Ley de Registro Inmobiliario
- b) La Ley sobre Registro de Buques.
- c) El Registro de Aeronaves.
- d) La Prenda con Registro.

Para Roca Sastre³², si es constitutiva, la inscripción asume el valor de requisito indispensable para que el título traslativo o constitutivo produzca ese efecto traslativo o constitutivo. Entonces el asiento no sólo exterioriza la existencia de una transmisión o gravamen, sino que concurre como elemento esencial para que el fenómeno traslativo o constitutivo tenga lugar en la realidad de la vida jurídica. Si la inscripción solamente es declarativa, asume de momento el valor de simple medio exteriorizador o de publicidad de

³⁰ Lopez de Zavalía, F. (1983). *Curso Introductorio de Derecho Registral*. Victor de Zavalía

³¹ Trapani de Espeche, D. (1985). El principio de inscripción en el derecho registral inmobiliario. *Revista Notarial*, 2 (50).

³² Roca Sastre, R. N., & Roca Sastre Mancunill, L. (1979). *Derecho Hipotecario*.

una transferencia o gravamen ya virtual en la realidad jurídica y no hace otra cosa que exteriorizar un cambio jurídico operado patrimonialmente fuera del registro. En este caso esta inscripción rectifica el contenido registral poniéndolo de acuerdo con la realidad extra registral.

René Padilla³³ también distingue entre inscripciones constitutivas y declarativas. Señala, principalmente, la importancia de distinguir y detallar los sistemas declarativo y constitutivo, porque sostiene que existen casos en que un mismo sistema puede ser aplicado de distinta manera, como es el caso de sistemas declarativos, como el francés y el español, en que se publicita la existencia de un derecho real, cuestión que no aplica de la misma manera en el sistema declarativo argentino. En el derecho español, cuando accede un título al Registro, viene con el derecho real incorporado al título, es decir que el Registro español declara existente el derecho real mismo, pues acceden al Registro el título y el modo. En el derecho francés, la sola obligación y el sólo contrato, la sola voluntad, ha hecho nacer el derecho real. En nuestro derecho, este autor no cree que la registración genere una presunción posesoria, aunque esto no implique apoyar un sistema de inscripción constitutiva porque considera que significaría ignorar el requisito de la tradición de la cosa para que exista el derecho real, es decir, entiende que sea constitutivo o declarativo el Registro, si no se operó realmente la posesión ahí no habrá un señor de la cosa. Será una titularidad nominal. (Trapani de Espeche, 1985)³⁴

Ya previo a la sanción del Código Civil y Comercial Argentino, Beatriz Arean Díaz de Vivar aclaró la situación y reconoció a la inscripción registral efectos declarativos, sosteniendo que para Vélez Sarsfield la teoría del título y el modo es el pilar fundamental sobre el que descansa el sistema de transmisión "inter vivos" de los derechos reales. La tradición se constituyó como un requisito constitutivo del derecho real y puso a su cargo la publicidad del derecho nacido de su conjunción con el título. Con la reforma de 1968 y la modificación introducida por el art. 2505 del Código Civil (Ley 17801), quedó incorporada

³³ PADILLA, RENE I.: Apuntes clases de Derechos Inscribibles, del Curso Doctorado en Derecho Registral. Tucumán, 1982.

³⁴Trapani de Espeche, D. (1985). El principio de inscripción en el derecho registral inmobiliario. *Revista Notarial*, 2(50).

la publicidad inmobiliaria registral, pero esta reforma retuvo para la tradición su primitiva función: la de título suficiente, sólo la alivió de la carga publicitaria en materia inmobiliaria, al transmitirle esa función al Registro. Por tanto, se admite sin alternativas que la inscripción es declarativa.

Edmundo Gatti³⁵ también consideró que el Código Civil coordinó perfectamente la tradición con la inscripción registral. El "modo suficiente", que se configura con la tradición, permitirá la transmisión o constitución de derechos reales que se ejercen por la posesión. Mientras que la publicidad de estos, que no debe confundirse con una sustitución de la tradición, se ejercerá por medio de la inscripción registral. Esto es así porque en el régimen que estableció el Código Civil derogado y que el Código Civil y Comercial vigente mantiene, la tradición es de carácter constitutivo, trátase de derechos reales sobre muebles o inmuebles; mientras que la publicidad registral es de carácter declarativo.

Asimismo, Andorno³⁶ considera que nuestra comunidad no resultaría beneficiada con un sistema de inscripción constitutiva teniendo en cuenta que el sistema de título y modo suficiente, constituyéndose este último a través de la tradición, se halla profundamente arraigado en las costumbres de nuestro pueblo, además de que favorece el tráfico jurídico. La inscripción para este autor, sin embargo, ejerce su influencia sobre la tradición a los fines de obtener "prioridad", efecto que antes se lograba por la tradición, ahora se obtiene por vía registral. Es así que, si bien la publicidad es la razón de ser y objetivo primordial de los registros, su télesis comprende efectos como la oponibilidad a terceros, reserva directa e indirecta de la prioridad, prevención sobre negocios no concretados y el valor supletorio del asiento inscripto.

Por lo tanto, en materia de constitución de derechos reales subsiste la tradición como elemento constitutivo. A mérito de ello la publicidad registral sólo ha sustituido la tradición en cuanto ésta significaba publicidad como posibilidad de cognoscimiento, disponiendo

³⁵ Gatti, E. (1981). *VII Jornada Nacional de Derecho Civil*. La Plata.

³⁶ Andorno, L. O. (1981). *VIII Jornada Nacional de Derecho Civil*. La Plata.

para ésta última un régimen técnico, el de inscripción registral. (Trapani de Espeche, 1985)³⁷

1. SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO

A nivel nacional, la normativa que regula la registración inmobiliaria está dispuesta principalmente por el Código Civil y Comercial (CCyC) y por la Ley Nacional N° 17801 de Registro de la Propiedad Inmueble. Este sistema legal ordena cómo opera la constitución, modificación, transferencia y extinción de derechos reales sobre inmuebles, su oponibilidad a terceros interesados ajenos al negocio, y los contenidos sustanciales de la función registral inmobiliaria.

De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 38 de la referida Ley 17801, se delega en los Estados locales la organización, procedimiento de registración y el trámite correspondiente a las impugnaciones o recursos que se deduzcan contra las resoluciones de las autoridades registrales. Sin embargo, se reconoce en todo el territorio nacional ciertos principios uniformes, que son dispuestos por la normativa de fondo, a fin de regular la función registral inmobiliaria. Tales principios son:

- La inscripción reviste carácter declarativo de títulos.
- La inscripción constituye un requisito que, con fines de publicidad, se adiciona al título y el modo.
- La inscripción no es condición de validez del acto.
- La inscripción es una medida de publicidad. (Herrero de Pratesi, 2019)³⁸

De esta manera, en el sistema registral inmobiliario argentino los efectos son declarativos y por él se hace conocer la existencia de derechos y su oponibilidad, protege tanto al titular como al tercero de buena fe en la dinámica jurídica. El derecho real existe desde que se cumple el acto complejo de título (suficiente) y modo (suficiente), es decir, se adquiere en el momento de otorgarse el negocio causal o título y la tradición posesoria, pero ante la

³⁷Trapani de Espeche, D. (1985). El principio de inscripción en el derecho registral inmobiliario. *Revista Notarial*, 2(50).

³⁸Herrero de Pratesi, M. C. (2019). Los registros de la propiedad inmueble en Argentina. Propuestas para una gestión pública moderna. *Revista del Notariado* (938).

insuficiencia de la traditio como medio de publicidad, se impone la inscripción de los títulos en los registros inmobiliarios a fin de tornarla oponible a terceros. (Guerrero, 2012)³⁹

Es decir, que las mutaciones reales no son oponibles a terceros mientras los respectivos títulos no estén registrados. Es preciso, por lo tanto, fijar con claridad quiénes revisten la calidad de "terceros" para poder saber cuáles son las personas frente a las cuales se requiere la inscripción. Porque la mutación real inmobiliaria se produce extra registralmente, sin necesidad de la registración, pero la inscripción es necesaria para la oponibilidad a terceros.

En primer lugar, se establece que son terceros quienes no son partes. Se trata de un concepto negativo que necesita que se defina en forma positiva el concepto de "parte".

Ahora, de "parte" puede hablarse de parte formal o sustancial. La diferencia entre el sentido formal y el sustancial se aprecia examinando un negocio jurídico concluido por un representante con poder de representación. En tal caso, el representante es quien emite la declaración de voluntad, y a ese título es parte formal, en tanto que la regulación del negocio recae sobre el representado, quien por tal motivo es parte sustancial. Pero si describimos al tercero diciendo que es quien no es parte, obtendremos conceptos distintos según cuál sea el de parte que tomemos. Así, por ejemplo, en el Código Civil y Comercial, por tercero se entiende el que no es parte formal, como lo denota el hecho de que se incluya en el concepto de "tercero" al representado (quien es parte sustancial). Pero en el art 20, de la ley 17.801, se llama "parte" a la sustancial; como lo denota el hecho de que se iguale a ella a "sus herederos", pues los herederos suceden a la parte sustancial y no a la formal. Es por ello que en el concepto que examinamos, "parte" es la parte sustancial, por lo que el tercero del cual debemos partir es el tercero sustancial. (Lopez de Zavalía, 1983)⁴⁰

Sin embargo, la registración no hace falta para todos los terceros, sino sólo para ciertos terceros, porque hay otros terceros para los cuales el título debe considerarse como registrado sin necesidad de que llegue al Registro. La determinación de esos "ciertos" terceros se obtiene por exclusión. En primer lugar, por disposición expresa del art. 20 de la

³⁹Guerrero, F. A. (Junio de 2012). Los sistemas publicitarios registrales, sus principios y algunos efectos jurídicos sobre el principio de legalidad. *Revista de Derechos Reales* (2).

⁴⁰ Lopez de Zavalía, F. (1983). *Curso Introductorio de Derecho Registral*. Victor de Zavalía.

ley 17.801, hay que excluir a los que han intervenido en la formulación del documento, como el funcionario autorizante y los testigos. Ellos no pueden prevalerse de la falta de inscripción, porque el derecho documentado se considera registrado, aunque no así para sus herederos, porque los únicos herederos que no pueden prevalerse de la falta de inscripción son los herederos de las partes sustanciales. Además de estar excluidos el funcionario autorizante y los testigos en su caso, lo están también otras personas que haya intervenido en la formulación del documento, como el representante, porque intervino emitiendo la declaración de voluntad.

En segundo lugar, debemos excluir del concepto de "ciertos" terceros a los llamados "desinteresados", porque la registración sólo hace falta para los terceros "interesados". Por terceros "interesados" debe entenderse aquellos que sustentan un derecho que resultará perjudicado a raíz de la mutación; por "desinteresados" a todos los demás. No son terceros "interesados" los que resultan beneficiados y a los cuales nadie pretende "oponerles" la mutación, pues, por el contrario, son ellos los que la invocan, ni lo son aquellos totalmente indiferentes ante la mutación porque su posición jurídica no se altera por el hecho de la mutación. (Lopez de Zavalía, 1983)⁴¹

Por último, también el Código Civil y Comercial en su artículo 1893 establece que no pueden prevalerse de la falta de publicidad quienes participaron en los actos, ni aquellos que conocían o debían conocer la existencia del título del derecho real. De esta manera se excluye a los terceros de mala fe, entendidos como aquellos que conocen que la mutación real se ha producido extra registralmente.

Con relación a esto último, puede decirse que la protección que se brinda a los terceros adquirentes o subadquirentes exige buena fe diligente y activa, que presupone la investigación exhaustiva y crítica de los antecedentes pertinentes del derecho, y la toma de la posesión o constatación de su estado según el caso, porque en nuestro sistema legal la efectiva publicidad registral cumplida en cada caso particular puede ser desvirtuada en sus

⁴¹Lopez de Zavalía, F. (1983). *Curso Introductorio de Derecho Registral*. Victor de Zavalía.

efectos mediante la prueba del conocimiento por el tercero de que su actitud no se ajusta sinceramente al comportamiento debido. (Guerrero, 2012)⁴²

Esto es así, porque la inscripción en materia inmobiliaria no es una condición de validez del acto, porque por ella no opera la transferencia ni menos se cubren los vicios que padeciera como lo establece el art. 4 de la Ley 17801.

ARTÍCULO.- 4. La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciera según las leyes.

En el ámbito inmobiliario la registración es de títulos, no es constitutivo de derechos. El principio de exactitud, considerado como presunción legal de correspondencia entre los asientos e informaciones registrales y la realidad extra-registral, no ha sido receptado. Ni el CCyC ni la legislación reglamentan la presunta fe pública registral. (Herrero de Pratesi, 2019)⁴³

Aun así, el documento que ingrese al registro deberá cumplir con determinados requisitos, por un lado, en cuanto a sus efectos y, por el otro, en cuanto a sus formas. En cuanto a sus efectos, el acto debe constituir, transmitir, declarar, modificar o extinguir derechos reales sobre inmuebles, sea disponer embargos, inhibiciones u otras medidas cautelares. Mientras que, con relación a las formas, el acto a inscribir deberá constar en instrumento público, el que podrá emanar de sede notarial (escritura pública), judicial (autos interlocutorios, sentencias, oficios, etc.) o administrativa (resolución administrativa). Además, dentro de esas formas debe tener las formalidades establecidas por las leyes en cuanto a las solemnidades del acto. Como excepción se prevé la inscripción de instrumentos privados, con firmas certificadas. Así lo establece el art. 2 y 3 de la Ley 17801. (B. Ventura, 1985)⁴⁴

ARTICULO.- 2. De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 1890, 1892, 1893 y concordantes del CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION, para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, en los mencionados registros se inscribirán o anotarán, según corresponda, los

⁴²Guerrero, F. A. (Junio de 2012). Los sistemas publicitarios registrales, sus principios y algunos efectos jurídicos sobre el principio de legalidad. *Revista de Derechos Reales* (2).

⁴³Herrero de Pratesi, M. C. (2019). Los registros de la propiedad inmueble en Argentina. Propuestas para una gestión pública moderna. *Revista del Notariado* (938).

⁴⁴B. Ventura, G. (1985). Introducción al Derecho Registral. *Revista Notarial*, 2(50).

siguientes documentos:

- a) Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles;*
- b) Los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares;*
- c) Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales.*

ARTICULO.- 3. Para que los documentos mencionados en el artículo anterior puedan ser inscriptos o anotados, deberán reunir los siguientes requisitos:

- a) Estar constituidos por escritura notarial o resolución judicial o administrativa, según legalmente corresponda;*
- b) Tener las formalidades establecidas por las leyes y estar autorizados sus originales o copias por quien esté facultado para hacerlo;*
- c) Revestir el carácter de auténticos y hacer fe por sí mismo o con otros complementarios en cuanto al contenido que sea objeto de la registración, sirviendo inmediatamente de título al dominio, derecho real o asiento practicable.*

Para los casos de excepción que establezcan las leyes, podrán ser inscriptos o anotados los instrumentos privados, siempre que la firma de sus otorgantes esté certificada por escribano público, juez de paz o funcionario competente.

La Ley Registral argentina adopta como técnica de registración la del folio real. Según los artículos 10 y siguientes, los inmuebles respecto de los cuales deban inscribirse o anotarse documentos por los que se constituyen, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, o bien se dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares, deben ser previamente matriculados en el registro correspondiente a su ubicación, y la matriculación se efectuará destinando a cada inmueble un folio especial con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo. De esta manera, adopta la técnica de inscripción por matrícula, folio especial y tracto sucesivo. (Herrero de Pratesi, 2019)⁴⁵

⁴⁵Herrero de Pratesi, M. C. (2019). Los registros de la propiedad inmueble en Argentina. Propuestas para una gestión pública moderna. *Revista del Notariado* (938).

Sin embargo, existen actualmente vigentes dos sistemas registrales, los causales y los reales. Todos los inmuebles están siendo volcados al sistema de registración real (incorporado, como se vio, por Ley 17.801), pero cuando la situación jurídica del inmueble no ha variado en cuanto a su titularidad, desde el año 1968 (fecha en que entró en vigencia la Ley 17.801) el inmueble queda inscripto en el sistema anterior, es decir el causal; pues la incorporación de los inmuebles a este nuevo sistema registral es paulatina y se hace a medida que se requieren nuevas inscripciones dominiales sobre los mismos.

El sistema del registro real que se realiza con la técnica del folio real y que, como se mencionó antes, implica que a cada inmueble se le adjudica un folio, lleva en la parte superior la descripción del inmueble (ubicación medidas linderos) con su nomenclatura catastral si existiere, y, más abajo, en columnas verticales, se anotan las titularidades, los gravámenes, los certificados y sus cancelaciones, etc. Lo fundamental de este sistema es permitir que, con la sola designación de un número: la matrícula, se pueda conocer, de un vistazo, toda la situación jurídica del inmueble.

En el sistema causal, en cambio, es mucho más complejo estudiar la situación jurídica de un bien, puesto que como es la causa lo inscripto, deberá forzosamente acudirse a cada una de ellas para conocer la existencia de los derechos de que se trata. En este sistema, podemos decir que se hace un extracto del título o causa que da origen al derecho que pretende inscribirse (sea una compraventa, sea un auto de declaratoria de herederos con sus respectivas operaciones e hijuelas, etc.) y estos extractos se encuadernan en grandes tomos de doscientos cincuenta fojas cada uno. La anotación dominial de un inmueble, en este sistema, se identifica pues, por la designación del número de dominio, folio, tomo y año, en que se encuadernó el extracto de su título o causa. Pero si ha habido alguna modificación posterior, supóngase que quien habrá adquirido, luego vende el inmueble, el registrador hace saber marginalmente ese cambio, consignando "vendido" y la cita del folio, tomo y año de la nueva causa de venta. Igual se procede en el caso de tratarse de una hipoteca, embargo o cualquier otro gravamen, haciéndose cita del folio, tomo y año del protocolo respectivo. (B. Ventura, 1985)⁴⁶

⁴⁶B. Ventura, G. (1985). Introducción al Derecho Registral. *Revista Notarial*, 2(50).

Asimismo, dentro del derecho inmobiliario, todo título es instrumento público puesto que la causa que origina ese derecho debe estar instrumentado en esa forma, a excepción de otro tipo de negocios también con vinculación inmobiliaria, como la locación y la promesa de venta o boleto, que pueden ser instrumentados en forma privada. Es por ello que lo relativo al estudio de títulos se aplica sólo a los bienes inmuebles. Tiene por función, conocer la validez y existencia de los títulos de transmisión y la legitimidad del derecho que se adquiere. El estudio de títulos debe preceder a todo acto o negocio jurídico de disposición sobre inmuebles, pues ello se impone como seguridad para el adquirente. Si alguna de las transmisiones que antecedieron a la que motiva el estudio, fuera nula (p. ej. por faltar la firma de una de las partes), ello, en principio, anula todas las restantes transmisiones. De allí la necesidad de realizar la llamada "correlación de titularidades" verificando uno a uno los instrumentos traslativos.

Dicha verificación debe efectuarse sobre las matrices que se encuentran protocolizadas y archivadas en el registro general (protocolos de autos y protocolos notariales), y no sobre los testimonios o copias simples. Dicha correlación basta con que se efectúe hasta veinte años hacia atrás, habida cuenta de que cualquier defecto más antiguo de ese lapso, habría quedado consolidado por la prescripción adquisitiva o usurpación. La necesidad de un estudio de títulos es congruente además con el principio de no convalidación del registro inmobiliario. Ello quiere decir que, aunque la falencia instrumental haya pasado desapercibida por el registrador, la inscripción no la subsana. (B. Ventura, 1985)⁴⁷

Por otra parte, como la Ley 17.801 no prevé sanciones drásticas, esto ha hecho suponer a algunos autores que la inscripción entre nosotros no es obligatoria. Sin embargo, en el Art. 17, se establece que los derechos reales sobre inmuebles que no se encuentren inscriptos, aunque sean válidos entre las partes, se encuentran fuera del tráfico jurídico, así como lo establece también el art. 23, pues impide que se efectúen actos de transmisión entre vivos con relación a los derechos no inscriptos, por lo que categóricamente afirma que la inscripción en el sistema argentino es obligatoria. (Trapani de Espeche, 1985)⁴⁸

⁴⁷B. Ventura, G. (1985). Introducción al Derecho Registral. *Revista Notarial*, 2(50).

⁴⁸Trapani de Espeche, D. (1985). El principio de inscripción en el derecho registral inmobiliario. *Revista Notarial*, 2(50).

ARTICULO.- 17. Inscripto o anotado un documento, no podrá registrarse otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, salvo que el presentado en segundo término se hubiere instrumentado durante el plazo de vigencia de la certificación a que se refieren los artículos 22 y concordantes y se lo presente dentro del plazo establecido en el artículo 5°.

ARTICULO.- 23. Ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista el título inscripto en el Registro, así como certificación expedida a tal efecto por dicha oficina en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas.

Los documentos que se otorguen deberán consignar el número, fecha y constancias que resulten de la certificación.

En manera sintetizada, puede decirse que para constituir un derecho real sobre inmueble hace falta título más tradición, a lo que debe agregarse, para el perfeccionamiento, la inscripción. Con el solo título, lo único que hay es un derecho personal; con el título más la tradición ya hay un derecho real, pero la mutación es imperfecta; con el título, más la tradición, más la inscripción, la mutación es perfecta. (Lopez de Zavalía, 1983)⁴⁹

Ante esto, es importante establecer que sucedería con aquellos casos en que se pretenda la inscripción de un derecho real que tenga ausente alguno de estos factores, es decir el título o la tradición. Porque como se estableció previamente, el Registro va a practicar un estudio del título para llevar adelante la inscripción, esto es la llamada función calificadora en ejercicio de la cual va a decidir si registra o no y, en su caso, qué registra.

En el caso de ausencia de título alguno, el Registro rechazará su solicitud. Pero puede existir la hipótesis de que se presente un título nulo o no válido, como puede ser un boleto de compraventa. Este no vale como título, sólo vale como pre título, por ello, en el ejercicio de su función calificadora, el Registro debe negarse a inscribirlo como tal, pero

⁴⁹Lopez de Zavalía, F. (1983). *Curso Introductorio de Derecho Registral*. Victor de Zavalía.

como ese boleto vale como pre título, puede con ese único valor registrarlo mientras entre dentro de uno de los casos de excepción en que, según las leyes, puedo inscribir instrumentos privados. Todo el sistema de la ley 17.801 conduce a eso.

Si, por el otro lado, lo que falta es la tradición, algunos enseñan que en tal caso el Registro debe denegar la Inscripción. Se suele invocar el art. 2 inc. a) de la ley 17.801, según cuyo tenor literal los documentos registrables son "los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles" y, por lo tanto, si habla de la tradición, es registrable. Sin embargo, no entra dentro de la función calificadora del Registro el examinar si se ha cumplido la tradición, se trata de registrar el documento que contiene el título y no de inscribir el título más la tradición documentada. Además, la expresión contenida en el inciso a) del art. 2 de la ley 17.801, al hablar de documentos que transmitan derechos reales, puede interpretarse que se inscribirán los documentos que contengan negocios jurídicos por los cuales se transmitan derechos reales. De acogerse esa interpretación, tendrían razón los que sostienen que el documento debe contener, además del negocio título, el negocio tradición. Pero otra forma de interpretarlo sería que se inscribirán los documentos que contengan negocios jurídicos que tengan la finalidad de transmitir derechos reales, aunque por sí solos no alcancen ese efecto y requieran de la ulterior tradición. Si se acoge esta otra interpretación tendrán razón los que afirman que basta con que el documento contenga el título causa. En ambas interpretaciones hay que salirse del tenor literal y dar por sobreentendidas palabras que no están en la letra. Considerando que el art. 23 de la ley 17.801, impone al escribano interviniente que tenga a la vista el título inscripto, no el título más la tradición documentada inscripta, es suficiente demostración de que lo que se inscribe es el título. (Lopez de Zavalía, 1983)⁵⁰

A. PRINCIPIOS DEL SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO

El sistema registral inmobiliario argentino está sentado sobre una serie de principios básicos de la publicidad registral, que han sido elaborados por la doctrina alemana y española, y tomadas por los autores de la ley 17801 que fueron Scotti y Falbo. Estos

⁵⁰Lopez de Zavalía, F. (1983). *Curso Introductorio de Derecho Registral*. Victor de Zavalía.

principios no se encuentran enunciados explícitamente en la ley, sino que son una especie de ideas que inspiran la ley.

El primer autor que se ocupó de estos principios fue el hipotecarista Jerónimo Gonzales⁵¹ que definió a estos principios como “el punto de partida, o base discursiva. que, si es fundamental para las demás verdades estudiadas, no tiene fundamento dialéctico o no lo necesita, por su propia evidencia. Para los escolásticos, los *prima principia* son verdades per se notorias y ciertas, que admiten inmediatamente todos los que razonan". (Lopez de Zavalía, 1983)⁵²

Posteriormente se pueden citar algunos trabajos de Guillermo Díaz, Norberto Falbo y Abel Boulin Zapata que participaron, junto con otros especialistas de diferentes puntos del país, de un Curso de Derecho Registral Inmobiliario, organizado por la Cátedra de Derechos Reales del profesor Alberto D. Molinario, en la Universidad Nacional de Buenos Aires, y que fue publicado por el Registro de la Capital Federal.

Para Abel Boulin Zapata⁵³ hablar de principios registrales, implica referirse a las normas contenidas en la legislación positiva, es decir, significan las normas fundantes existentes en el ordenamiento registral inmobiliario. Esas normas importan, en definitiva, las bases generales y rectoras de la estructura registral; pero no constituyen un sistema orgánico y completo, sino que varían en su denominación, su número y hasta en su sentido y alcance, según las distintas legislaciones y aun dentro de una misma legislación, según la diferente opinión de los escritores. En resumen, valen como textos rectores, pero resultan contingentes.

En lo siguiente se intentará realizar una descripción en términos generales de cada uno de estos principios considerando la postura de los diversos autores y teniendo como eje aquellos sobre los que existe cierto consenso en la doctrina con relación a su existencia.

- Prioridad

⁵¹ Gonzalez y Martinez, J. (1924). *Estudios de Derecho Hipotecario*. Madrid: Imprenta de Estanislao Maestre.

⁵² Lopez de Zavalía, F. (1983). *Curso Introductorio de Derecho Registral*. Victor de Zavalía.

⁵³ Zapata, A. B. (1977). El Principio de Fe Pública Registral en el Derecho Argentino. *Idearium* (3).

Atilio Cornejo⁵⁴ define este principio como la facultad que tiene el titular de un derecho real de ser preferido en el ejercicio de su derecho con respecto a otro derecho real posterior, de igual o distinto contenido, que recaiga sobre la misma cosa.

Para Moisset de Espanes⁵⁵ la prioridad no es un principio exclusivo de la publicidad, sino un elemento de todos los derechos reales; pero se ve afectado en cierta manera por el sistema que se adopte para dar publicidad a los derechos reales. Este principio tiene por base la adjudicación automática de preferencia a los derechos reales, en razón del tiempo en que han sido constituidos estos derechos.

La prioridad puede ser excluyente o no excluyente, también llamada de rango. La primera se configura cuando se trata de derechos incompatibles entre sí, como sería el caso de ingreso de dos documentos que instrumenten, cada uno de ellos, la venta del mismo inmueble a dos adquirentes diferentes, o que uno instrumente la venta y el otro la hipoteca del mismo inmueble a distintas personas. En cambio, la prioridad no excluyente o de rango se produce cuando ingresan en el registro documentos que instrumentan derechos compatibles entre sí, como sería el caso de dos hipotecas relativas al mismo inmueble, o una hipoteca y un usufructo y un embargo, etc. Las consecuencias, en uno u otro caso, serán las siguientes: si la prioridad es excluyente el documento que tiene prioridad se inscribirá, rechazándose sin inscribir el otro; en cambio, si la prioridad no es excluyente, ambos documentos se inscriben, pero el que ingresa primero tendrá prioridad en cuanto al rango sobre el interesado posteriormente. (Cornejo, 1994)⁵⁶

Falbo⁵⁷ considera que el principio de prioridad en el aspecto sustantivo tiene un sentido excluyente y otro jerárquico. Esto es así porque desde un punto de vista material, se exterioriza la preferencia de una situación jurídica sobre otra, sea por incompatibilidad, sea por oponibilidad, fijando la prelación de la que accede primero al registro, prior tempore, potior iure. Mientras que, desde el punto de vista formal, el registrador tiene la prohibición

⁵⁴ Cornejo, A. A. (1994). *Derecho Registral*. Buenos Aires: Astrea.

⁵⁵ Moisset de Espanes, L. (2003). *Publicidad Registral* (3ra ed.). Zabalía.

⁵⁶ Cornejo, A. A. (1994). *Derecho Registral*. Buenos Aires: Astrea.

⁵⁷ Falbo, M. La certificación registral con reserva de prioridad. *Revista Notarial* (349).

de inscribir derechos incompatibles con otros de igual o anterior fecha, y la obligación de practicar los asientos según el orden cronológico de presentación de los títulos.

La ley 17.801 aplica el principio de prioridad haciendo extensible a todas las relaciones registrales que la prioridad se establece por la fecha de inscripción del derecho, pero que puede retrotraerse a una fecha anterior, la de celebración del acto, cuando es inscripto dentro del plazo de cuarenta y cinco días. Es decir, la prioridad entre dos o más inscripciones o anotaciones relativas al mismo inmueble se establecerá por la fecha del número de presentación asignado a los documentos. (Moisset de Espanes, 2003)⁵⁸

Artículo 5° - Las escrituras públicas que se presenten dentro del plazo de 45 días contados desde su otorgamiento, se considerarán registradas a la fecha de su instrumentación.

También la ley establece una “reserva de prioridad” que es una protección que la ley le acuerda al futuro adquirente de un derecho real, por la cual, si el negocio jurídico causal es otorgado bajo ciertas condiciones de modo, tiempo y lugar que fija la ley, el derecho real resultante será oponible a terceros con efecto retroactivo desde el momento en que el Registro expide el certificado para la realización del acto, como surge de lo dispuesto en el artículo 24, que fija los plazos de vigencia de dichos certificados en quince, veinticinco y treinta días, según donde tenga su domicilio el funcionario público que debe autorizar el acto.

Artículo 24. - El plazo de validez de la certificación, que comenzará a contarse desde la cero hora del día de su expedición, será de quince, veinticinco o treinta días según se trate, respectivamente, de documentos autorizados por escribanos o funcionarios públicos con domicilio legal en la ciudad asiento del Registro, en el interior de la provincia o territorio, o fuera del ámbito de la provincia, territorio o Capital Federal [...]

Artículo 25. - Expedida una certificación de las comprendidas en los artículos anteriores, el Registro tomará nota en el folio correspondiente, y no dará otra

⁵⁸Moisset de Espanes, L. (2003). *Publicidad Registral* (3ra ed.). Zabalia.

sobre el mismo inmueble dentro del plazo de su vigencia más el del plazo que se refiere el artículo 5°, sin la advertencia especial acerca de las certificaciones anteriores que en dicho período hubiere despachado.

Esta certificación producirá los efectos de anotación preventiva a favor de quien requiera, en el plazo legal, la inscripción del documento para cuyo otorgamiento se hubiere solicitado.

La reserva de prioridad posibilita que el negocio adquiera prioridad, aun en la etapa en que solo es un derecho personal, por no haber sido autorizada todavía la escritura pública. Comúnmente se le refiere a esta reserva como “bloqueo o cierre registral”, sin embargo, Cornejo considera que este término no resulta apropiado ya que durante la etapa de vigencia del certificado el registro no se cierra, sino que los documentos que ingresan quedan condicionados por el hecho de la expedición del certificado. (Cornejo, 1994)⁵⁹

La expedición de este certificado produce el efecto de anotación preventiva en favor de quien requiera en el plazo legal la inscripción del documento para cuyo otorgamiento se hubiere solicitado el certificado. Es decir, consiste en que, si durante el plazo de validez del certificado se autoriza el documento para el cual se lo pidió y se lo presenta para su inscripción dentro de los cuarenta y cinco días siguientes, todos los documentos que desde la expedición del certificado hayan ingresado en el registro con relación a ese inmueble, que estaban inscripción en forma condicional, quedan sin inscribir o, en su caso, inscriptos en un rango inferior, según que la incompatibilidad sea absoluta o no. (Cornejo, 1994)⁶⁰

También la ley 17801 provee la posibilidad de que la voluntad de las partes llegue a prevalecer sobre la atribución automática de preferencia en razón de fechas. Esto es así porque el artículo 19 de la ley 17.801 no solamente admite la reserva de rango, sino que también consagra la facultad de las partes de introducir todo tipo de cambios o alteraciones en el orden de preferencia.

Artículo 19. - La prioridad entre dos o más inscripciones o anotaciones relativas al mismo inmueble se establecerá por la fecha y el número de presentación

⁵⁹Cornejo, A. A. (1994). *Derecho Registral*. Buenos Aires: Astrea.

⁶⁰Cornejo, A. A. (1994). *Derecho Registral*. Buenos Aires: Astrea.

asignado a los documentos en el ordenamiento a que se refiere el artículo 40. Con respecto a los documentos que provengan de actos otorgados en forma simultánea, la prioridad deberá resultar de los mismos. No obstante, las partes podrán, mediante declaración de su voluntad formulada con precisión y claridad, substraerse a los efectos del principio que antecede estableciendo otro orden de prelación para sus derechos, compartiendo la prioridad o autorizando que ésta sea compartida.

De esta manera, la voluntad de las partes puede alterar totalmente el orden de prioridad que resultaría de la mera atribución automática en razón de la fecha de constitución de los derechos reales.

En síntesis, el artículo 19 de la ley 17.801 admite que las partes establezcan el orden de preferencia de sus derechos reales, con independencia de la fecha de constitución, siempre y cuando se respete el principio de la especialidad se brinde la debida publicidad a este acuerdo de partes. Y en el caso de que las partes no hubiesen fijado voluntariamente un orden de preferencia, cuando el acto se inscriba dentro de los plazos legales la prioridad estará dada por la fecha de expedición del certificado que origina un bloqueo registral y hace nacer una reserva de prioridad. Si no se inscribe en término, deberá estarse a la fecha de toma de razón. (Moisset de Espanes, 2003)⁶¹

- Especialidad

El principio de especialidad en materia registral es una consecuencia inmediata de la necesidad de que el objeto de las relaciones jurídicas sea determinado o determinable. (Moisset de Espanes, 2003)⁶²

No se trata de un principio propio del derecho registral, sino que constituye un principio rector del derecho en general. En las relaciones jurídicas, para que los derechos que de ella surjan puedan ser ejercidos, se necesita indispensablemente que los elementos de aquella (sujeto, objeto, causa), tengan cierto grado de determinación. En materia inmobiliaria, se

⁶¹Moisset de Espanes, L. (2003). *Publicidad Registral* (3ra ed.). Zabalia.

⁶²Moisset de Espanes, L. (2003). *Publicidad Registral* (3ra ed.). Zabalia.

asienta sobre la base de 3 elementos que requieren ser plenamente determinados a través de la matricula:

- Inmueble
- El derecho sobre ese inmueble
- Los sujetos titulares

La ley 17.801 consagra el principio de la especialidad a partir del momento mismo en que la cosa objeto del derecho real ingresa al registro por medio de la matriculación, disponiendo en el artículo 12 que el asiento de matriculación llevará la firma del registrador responsable. Se redactará sobre la base de breves notas que indicarán la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización. Además, el mismo artículo prevé, como datos complementarios, que pueden agregarse los planos de mensura, y la nomenclatura catastral, aunque la falta de estos elementos no impide la matriculación del inmueble.

Artículo 12. - El asiento de matriculación llevará la firma del registrador responsable. Se redactará sobre la base de breves notas que indicarán la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización. Además, cuando existan, se tomará razón de su nomenclatura catastral, se identificará el plano de mensura correspondiente y se hará mención de las constancias de trascendencia real que resulten. Expresará el nombre del o de los titulares del dominio, con los datos personales que se requieran para las escrituras públicas. Respecto de las sociedades o personas jurídicas se consignará su nombre o razón social, clase de sociedad y domicilio. Se hará mención de la proporción en la copropiedad o en el monto del gravamen, el título de adquisición, su clase, lugar y fecha de otorgamiento y funcionario autorizante, estableciéndose el encadenamiento del dominio que exista al momento de la matriculación. Se expresará, además, el número y fecha de presentación del documento en el Registro.

Además, el principio de la especialidad exige que, si se producen transformaciones en el objeto de la relación jurídica real, esos cambios se reflejen en el registro, y ello está previsto en el artículo 13 de la ley 17.801.

Artículo 13. - Si un inmueble se dividiera, se confeccionarán tantas nuevas matrículas como partes resultaren, anotándose en el folio primitivo la desmembración operada.

Cuando diversos inmuebles se anexaren o unificaren, se hará una nueva y única matrícula de las anteriores, poniéndose nota de correlación. En ambos casos se vinculará la o las matrículas con los planos de mensura correspondientes.

La matriculación puede darse de manera originaria, que es el caso de la usucapión en el que el inmueble no se encontraba inscripto, o bien por vuelco del sistema cronológico al sistema de folio real, que es en el que se lleva al folio real lo que ya estaba inscripto.

La matriculación funciona de manera similar al DNI de las personas sirviendo para individualizar al inmueble, de tal forma va a mantenerse inalterable mientras el inmueble siga existiendo como tal, es decir, mientras no se vea modificada su conformación física. Así lo establece el CCyC en sus artículos 2187, 2188, 2209 con relación a la garantía de hipoteca, exigiendo la que se determine con precisión el inmueble objeto de la garantía hipotecaria, y el monto del crédito objeto de la relación obligatoria garantizada con la hipoteca.

ARTICULO 2187.- Créditos garantizables. Se puede garantizar cualquier crédito, puro y simple, a plazo, condicional o eventual, de dar, hacer o no hacer. Al constituirse la garantía, el crédito debe individualizarse adecuadamente a través de los sujetos, el objeto y su causa, con las excepciones admitidas por la ley.

ARTICULO 2188.- Especialidad en cuanto al objeto. Cosas y derechos pueden constituir el objeto de los derechos reales de garantía. Ese objeto debe ser actual, y estar individualizado adecuadamente en el contrato constitutivo.

ARTICULO 2209.- Determinación del objeto. El inmueble que grava la hipoteca debe estar determinado por su ubicación, medidas perimetrales, superficie, colindancias, datos de registración, nomenclatura catastral, y cuantas especificaciones sean necesarias para su debida individualización.

- Rogación

Cornejo define este principio como aquel en virtud del cual toda modificación de una determinada situación registral debe ser pedida por una persona especialmente legitimada para ello. (Cornejo, 1994)⁶³

Por ejemplo, el principio de rogación se plasma en las normas que exigen petición de parte interesada para lograr la matriculación de la cosa, objeto del derecho real; o, posteriormente, obtener la mutación de las situaciones jurídicas reales que ya se encuentran registradas. Algunas leyes o decretos provinciales (o resoluciones de la Dirección del Registro), suelen limitar esta facultad de las partes, exigiendo que el pedido se efectúe por letrados o escribanos y, en algunos casos, llegan a exigir que esos escribanos o letrados tengan su registro o matrícula en la provincia que corresponde al Registro.

En primer lugar, se debe distinguir entre los hechos y actos jurídicos que pueden ser causa generadora de una mutación en la situación registral, distinguiendo aquellos que son extraños al registro, de los hechos jurídicos naturales que pueden producir sus efectos propios dentro del registro. (Moisset de Espanes, 2003)⁶⁴

Los hechos jurídicos externos, sean hechos jurídicos naturales o actos jurídicos, para lograr acceso al registro deben estar incorporados a un instrumento público o privado, y es indispensable que ese instrumento sea llevado al registro por petición de parte, para que produzca sus efectos de mutación de la situación jurídica registral, tal como lo establece el artículo 6.

Artículo 6º - La situación registral sólo variará a petición de:

a) El autorizante del documento que se pretende inscribir o anotar, o su

⁶³Cornejo, A. A. (1994). *Derecho Registral*. Buenos Aires: Astrea.

⁶⁴Moisset de Espanes, L. (2003). *Publicidad Registral* (3ra ed.). Zabalia.

reemplazante legal;

b) Quien tuviere interés en asegurar el derecho que se ha de registrar.

Cuando por ley local estas tareas estuvieren asignadas a funcionarios con atribuciones exclusivas, la petición deberá ser formulada con su intervención.

En este artículo, asimismo se enuncia a las personas legitimadas para ejercer la acción de rogación, entendida como aquella por medio de la cual se promueve la actuación del registro. En el primer inciso se refiere a los instrumentos públicos respecto de los cuales, si son notariales, la persona legitimada es el escribano autorizante de la escritura que se pretende inscribir, quien está legitimado por sí y no como mandatario de las partes. Si se trata de un documento judicial, las personas legitimadas serán o bien el juez o el secretario, según lo establezcan en cada caso los respectivos códigos de procedimiento. Mientras que el segundo inciso abarca tanto la hipótesis de documentos públicos, cuando el autorizante de estos no pide la inscripción, y siempre que por una disposición expresa de la ley no exista una prohibición en contrario, así como también los casos de inscripción o anotación de instrumentos privados.

Entre las personas que tienen o pueden tener interés en asegurar el derecho que se ha de registrar deben comprenderse no solo a las partes intervinientes en el acto jurídico, sino a ciertos terceros interesados, entendiéndose por tales a aquellos que, inscribiendo el documento, pueden luego accionar con relación a este. (Cornejo, 1994)⁶⁵

Pero también puede tratarse de hechos jurídicos naturales, como la muerte del sujeto titular de un usufructo, que producen la mutación de la situación registral, y tienen acceso al registro por vía de la presentación de la partida de defunción, que también es un instrumento público.

Pero hay una excepción al principio de rogación, que se vincula con un hecho jurídico natural, que es el transcurso del tiempo, que produce sus efectos propios dentro del registro mismo, caso en el cual la transformación de la situación jurídica registral debe realizarse automáticamente por el propio registrador, sin necesidad de petición de parte, como lo estipula el artículo 37 de la ley 17.801.

⁶⁵Cornejo, A. A. (1994). *Derecho Registral*. Buenos Aires: Astrea.

Artículo 37. - Caducan de pleno derecho y sin necesidad de solicitud alguna, por el transcurso del tiempo que expresa este artículo o por el que, en su caso, establezcan leyes especiales:

a) La inscripción de la hipoteca, al vencimiento del plazo legal si antes no se renovare;

b) Las anotaciones a que se refiere el inciso b) del artículo 2º, a los cinco años, salvo disposición en contrario de las leyes.

Los plazos se cuentan a partir de la toma de razón.

Por último, la caducidad de las anotaciones provisionales previstas en el inciso b) del artículo 9, y en el inciso a) del artículo 18, pierden su validez de manera automática al vencerse el plazo de ciento ochenta días acordado por el Registro, si antes no se ha acordado prórroga.

Artículo 9º - Si observare el documento, el Registro procederá de la siguiente manera: {...}

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 periodos 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 rectificada podrá promoverse el recurso o impugnación que correspondiere según la ley local, durante cuya sustanciación se mantendrá vigente la inscripción o anotación provisional. {...}

Artículo 18. - No obstante, lo dispuesto en el artículo anterior y a los efectos a que hubiere lugar por derecho, el Registro procederá de la siguiente forma:

a) Devolverá los documentos que resulten rechazados, dejando constancia de su presentación, tanto en el Registro como en el documento mismo. La forma y

tiempo de duración de esta anotación serán los que rigen respecto de la inscripción provisional; {...}

Lo mismo ocurre con la caducidad del bloqueo provocado por los certificados, que garantizan la inmutabilidad de la situación registral durante quince, veinticinco o treinta días, de acuerdo con lo establecido en el artículo 24, cuya validez se extingue al transcurrir esos plazos sin haber sido utilizados. (Moisset de Espanes, 2003)⁶⁶

La acción de rogación, en principio, no es obligatoria, pero una vez iniciada continúa de oficio. Sin embargo, al no ser obligatoria, nada obsta a que se la desista. El desistimiento es la petición que se efectúa en el registro para que se interrumpa el examen del documento cuya inscripción o anotación se rogo, o se deje sin efecto la calificación producida.

Solo en relación a determinados casos el desistimiento no es admisible debido a que se desprende de ellos que la inscripción de ciertos documentos es obligatoria. Es el caso de la venta de inmuebles fraccionados en lotes y a plazos; en materia de pre horizontalidad para enajenar los inmuebles; en contratos de arrendamientos y los de aparcería en los que se conceda el uso y goce del predio; entre otros casos. (Cornejo, 1994)⁶⁷

- Inscripción

En algunos sistemas registrales, como el establecido por el derecho español, la inscripción es voluntaria, de manera que el titular de derechos reales sobre inmuebles no está obligado a matricular la finca, ni a registrar las posteriores transmisiones, lo que constituye un grave defecto del sistema. Otros regímenes jurídicos imponen la obligatoriedad de la inscripción, previendo distintas sanciones para el caso de incumplimiento de este deber jurídico que varían desde las multas de carácter pecuniario, hasta la inexistencia del derecho real, cuando se concede efecto constitutivo a la inscripción.

La ley 17.801 no contempla sanciones tan drásticas, lo que permite decir a algunos autores que la inscripción de los títulos en el registro no es obligatoria, sino que solo es necesaria para la perfección del derecho real. Sin embargo, Moisset de Espanes considera que toda

⁶⁶Moisset de Espanes, L. (2003). *Publicidad Registral* (3ra ed.). Zabalia.

⁶⁷Cornejo, A. A. (1994). *Derecho Registral*. Buenos Aires: Astrea.

norma dotada de coactividad es obligatoria, aunque el vigor de la sanción impuesta por su violación pueda variar. (Moisset de Espanes, 2003)⁶⁸

En la ley 17.801, el deber de inscripción surge de manera clara en su artículo 2:

Artículo 2° - De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 1890, 1892, 1893 y concordantes del CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION, para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, en los mencionados registros se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes documentos:

- a) Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles;*
- b) Los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares;*
- c) Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales.*

La inscripción otorga ventajas, como la que surge del artículo 17 que impide la posterior registración de documentos incompatibles y, de manera indirecta, impone una grave sanción: los derechos reales sobre inmuebles que no se encuentren inscriptos, aunque sean válidos entre las partes se encuentran fuera del tráfico jurídico, como lo establece el artículo 23.

Artículo 17. - Inscripto o anotado un documento, no podrá registrarse otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, salvo que el presentado en segundo término se hubiere instrumentado durante el plazo de vigencia de la certificación a que se refieren los artículos 22 y concordantes y se lo presente dentro del plazo establecido en el artículo 5°.

Artículo 23. - Ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista el título inscripto en el Registro, así como certificación expedida a tal efecto por dicha oficina en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas.

⁶⁸Moisset de Espanes, L. (2003). *Publicidad Registral* (3ra ed.). Zabalia.

Los documentos que se otorguen deberán consignar el número, fecha y constancias que resulten de la certificación.

Este dispositivo contiene una grave sanción, pues impide que se efectúen actos de transmisión *inter vivos* con relación a los derechos no inscriptos. En consecuencia, se puede afirmar que la inscripción en el sistema argentino es verdaderamente obligatoria.

- Legalidad

En la esfera del derecho registral el principio de legalidad es aquel por el cual se impone que los documentos que se pretenden inscribir o anotar en el Registro de la Propiedad reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su registración, a cuyo fin es necesario someter los mismos a un previo examen, verificación o calificación que asegure su validez o perfección. (Cornejo, 1994)⁶⁹

Es por ello que Moisset de Espanes⁷⁰ establece que el denominado principio de legalidad se relaciona con la función calificadoras del registrador, es decir con las facultades que tiene para analizar los documentos que se presentan para su inscripción y aceptarlos, observarlos o rechazarlos.

Este principio se encuentra reflejado en el artículo 8 de la ley 17.801, que faculta al registrador a efectuar un análisis de las formas extrínsecas.

Artículo 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.

Algunos autores han sostenido que con ello se agotan las atribuciones del registrador que debería limitarse a examinar los aspectos meramente formales. Otros, en cambio, con el propósito de conceder mayores atribuciones al registrador, llegan a interpretar que en las formalidades extrínsecas quedan comprendidos otros aspectos que no son formales, sino que se vinculan con la legitimación para obrar, o con la capacidad del disponente.

⁶⁹Cornejo, A. A. (1994). *Derecho Registral*. Buenos Aires: Astrea.

⁷⁰ Moisset de Espanes, L. (2003). *Publicidad Registral* (3ra ed.). Zabalia.

En verdad, las formas extrínsecas hacen sólo a la exterioridad, es decir a la manera de expresarse la voluntad del sujeto, ya que toda declaración de voluntad necesita un continente que sirva de medio o vehículo para exteriorizar el contenido, o sea, el acto jurídico causal. (Moisset de Espanes, 2003)⁷¹

Las formas extrínsecas se relacionan con el acto instrumental y así el registrador deberá ver si hay o no interlineados, sobre raspados o enmiendas; si constan las firmas de las partes y del oficial público; si éste obró dentro de su competencia y jurisdicción, etc.

Sin embargo, el registrador debe indagar también aspectos vinculados con el contenido del acto, porque así se lo impone la ley en otras normas, que completan lo dispuesto en el artículo 8, y que se vinculan con la función calificadora del registrador. Por ejemplo, el artículo 15 exige el análisis de la legitimación para disponer por parte del otorgante del documento, no debiendo admitirse aquellos actos que emanen de persona distinta del titular inscripto, es decir aquellos actos en que no se cumpla con el requisito del tracto sucesivo con la sola excepción de las hipótesis de tracto abreviado previstas en el artículo 16.

Artículo 15. - No se registrará documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente. De los asientos existentes en cada folio deberán resultar el perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.

Tampoco podrán admitirse actos otorgados por personas sobre las que pesen inhabilidades, interdicciones o inhabilitaciones, inscriptas en el Registro en la sección de anotaciones personales, y estos aspectos se vinculan con el contenido del acto instrumentado y no con las formas extrínsecas. De acuerdo a Moisset de Espanes⁷² el artículo 8 no dice, en ningún momento, que sólo se han de analizar las formas extrínsecas, por lo que debe entenderse que éste es uno de los tantos aspectos sometidos al examen del registrador. Además, la ley 17.801 ha apelado que siempre que exista en el acto una nulidad manifiesta y absoluta,

⁷¹Cornejo, A. A. (1994). *Derecho Registral*. Buenos Aires: Astrea.

⁷² Cornejo, A. A. (1994). *Derecho Registral*. Buenos Aires: Astrea.

deberá observarlo, procediendo a su rechazo. Mientras que cuando la nulidad sea manifiesta, pero sólo relativa, procederá a una inscripción provisional, otorgando un plazo para que se subsane el defecto, así lo expresa el artículo 9 de la Ley 17801.

Artículo 9º - 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 rectificada 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.

Por último, si se tratase de un acto anulable, es decir si el vicio no fuere ostensible, sino que se necesitase una previa investigación de hecho para determinar la existencia del defecto, el registrador no tendrá ninguna atribución para objetar el documento, ya que en tal hipótesis el acto se reputa válido mientras no haya una decisión judicial que lo anule.

En síntesis, para Moisset de Espanes⁷³ el registrador debe analizar las formas extrínsecas y también los aspectos del contenido del acto que se vinculen con el tracto sucesivo y la

⁷³ Moisset de Espanes, L. (2003). *Publicidad Registral* (3ra ed.). Zabalia.

legitimación de disponer, como así también cualquier otro defecto que pueda provocar una nulidad manifiesta.

Sin embargo, para López de Zavalía⁷⁴, este concepto no significa olvidar que la legalidad en materia registral no se agota en el examen del documento, sino que el accionar del registrador de la oficina también debe adecuarse al principio de legalidad, esto es, actuar en los límites y en la forma prevista por la ley. Este autor afirma que el registrador deberá tener en cuenta dos tipos de normas, por un lado, las que rigen la conducta del registro, y que él llama legalidad interna, y por el otro lado, las que rigen la conducta de quien autorizo el documento que se controla, y que denomina legalidad externa. Sobre la base de esta primera distinción, señala que el registro solo puede controlar la legalidad externa en la medida en que lo autorice la legalidad interna. Es decir, que lo primero que debe efectuar el registro es un análisis acerca de si puede o no calificar lo que va a controlar.

- Tracto sucesivo

Se trata de la manera de establecer la continuidad registral de titularidades, es decir, el perfecto encadenamiento que conduzca desde el titular actual, a través de cada uno de sus antecesores, hasta la persona que era titular del derecho en el momento de matricularse el inmueble, de modo tal que se refleje íntegramente la historia jurídica de la finca. Cuando se desee practicar un nuevo asiento, éste debe encontrar su apoyo en el anterior, es decir debe emanar de quien figura como titular inscripto; de lo contrario el registrador no podrá, como regla general, dar cabida al documento, y así lo dispone el artículo 15 de la ley 17.801.

Artículo 15. - No se registrará documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente. De los asientos existentes en cada folio deberán resultar el perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.

Este requisito se refiere no sólo a la transmisión de la titularidad del dominio pleno, sino también a la constitución de derechos reales accesorios o desmembrados, como la hipoteca

⁷⁴ López de Zavalía, F. (1983). *Curso Introductorio de Derecho Registral*. Víctor de Zavalía.

y el usufructo, que deben también apoyarse en la titularidad de la persona que dispone del derecho. La exigencia de que cada nueva inscripción se base en un acto otorgado por el titular inscripto, sólo encuentra verdaderas excepciones en el caso de la matriculación del inmueble, o con respecto a un inmueble ya matriculado cuando se produce una adquisición originaria por vía de usucapión.

La ley prevé también, por razones de economía inscriptora, hipótesis de tracto sucesivo abreviado o, más simplemente, tracto abreviado en las cuales el acto de disposición se otorga por un titular que todavía no está inscripto y cuyo derecho deriva del titular inscripto, en especial cuando se trata de una o varias sucesiones universales por causa hereditaria. Se respeta así el principio que inspira nuestro derecho sucesorio de que los herederos ocupan el lugar jurídico de su causante y, por vía de una ficción jurídica, continúan su propia persona. Son las hipótesis previstas en la primera parte del artículo 16.

Artículo 16. - No será necesaria la previa inscripción o anotación, a los efectos de la continuidad del tracto con respecto al documento que se otorgue, en los siguientes casos:

a) Cuando el documento sea otorgado por los jueces, los herederos declarados o sus representantes, en cumplimiento de contratos u obligaciones contraídas en vida por el causante o su cónyuge sobre bienes registrados a su nombre;

b) Cuando los herederos declarados o sus sucesores transmitieren o cedieren bienes hereditarios inscriptos a nombre del causante o de su cónyuge;

c) Cuando el mismo sea consecuencia de actos relativos a la partición de bienes hereditarios;

d) Cuando se trate de instrumentaciones que se otorguen en forma simultánea y se refieran a negocios jurídicos que versen sobre el mismo inmueble, aunque en las respectivas autorizaciones hayan intervenido distintos funcionarios.

En todos estos casos el documento deberá expresar la relación de los antecedentes del dominio o de los derechos motivo de la transmisión o adjudicación, a partir del que figure inscripto en el Registro, circunstancia que se consignará en el folio respectivo.

De esta manera, en todas las hipótesis de tracto abreviado el nuevo asiento contendrá una relación detallada y completa de la serie de transmisiones, de manera tal que no se quiebre el principio del tracto sucesivo y se refleje en el folio el perfecto eslabonamiento de titularidades.

- Fe pública registral

El principio de fe pública registral, significa que el contenido del Registro se presume exacto, aunque ocasionalmente no lo sea. Se encuentra ligado al principio de calificación, y principalmente, al de legitimación, que como se dijo es aquél mediante el cual se presume que el derecho real existe y pertenece al titular registral, aun cuando se trate de una mera apariencia. El titular registral tiene la posibilidad de hacer valer esa presunción, con la ventaja que representa la inversión de la prueba, pero estos no resultan suficientes para otorgar una seguridad plena, ya que todavía subsisten algunos riesgos. Por ello, a fin de conseguir una seguridad plena en el negocio jurídico real, se recurre al principio de fe pública.

Esto es así, porque se presume exacto el asiento registral en mérito del principio de legitimación, pero dicha presunción es "juris tantum", es decir, puede ser destruida por prueba en contrario; solamente juega en favor del sujeto titular inscripto, sin que sus efectos se extiendan a terceros adquirentes. En cambio, en razón del principio de fe pública, esa presunción se torna "juris et de jure" en favor del tercero que, reuniendo los requisitos previstos y exigidos por la ley, contrata y adquiere confiado en los datos contenidos en el Registro, de esta manera, actúa favoreciendo al tercero adquirente, otorgándole eficacia al acto de transmisión. Esto permite al tercero adquirir el derecho tal como se encuentra inscripto, en igual extensión y sin que exista posibilidad de promover con éxito, acción en su contra. (Zapata, 1977)⁷⁵

De acuerdo a este principio, el asiento registral protege al tercero que adquiere fundado en esos datos, pese a que no condiga con la realidad jurídica extra registral. Luego, según lo destaca Roca Sastre⁷⁶, esa adquisición supone una situación jurídica verdadera distinta y

⁷⁵Zapata, A. B. (1977). El Principio de Fe Publica Registral en el Derecho Argentino. *Idearium* (3).

⁷⁶ Roca Sastre, R. N., & Roca Sastre Mancunill, L. (1979). *Derecho Hipotecario*. Barcelona: Edic. Bosch.

divergente con la asentada en el Registro; una adquisición basada en la inscripción, que se considera exacta y completa.

Abel Boulin Zapata⁷⁷ no participa del criterio de quienes sostienen que en Argentina los registros están impregnados de la fe pública. Una de las situaciones en que evidencia esto, es el ejemplo de cuando una persona vende el mismo inmueble a dos personas distintas, de las cuales a una le otorga título y le hace tradición, pero no inscribe y a la otra, solamente le da título y con él inscribe primero. En este caso, el verdadero propietario, es quien ostenta título y tradición, aunque haya omitido acceder al Registro. La sola inscripción no convierte a quien inscribe en dueño incuestionable del inmueble, en perjuicio de aquel que goza de título y tradición y no inscribió. El acto así realizado significa un acto ineficaz para transmitir y, por ende, no siendo suficiente para traspasar el dominio, es, a ese efecto, total y absolutamente inexistente.

De esta manera, el acto, siendo insusceptible de producir el efecto transmisivo por inobservancia de los requisitos previstos y exigidos para ello, se trata de un acto nulo, y la nulidad declarada por ese motivo alcanza a todos, incluido el pretendido adquirente por título, pero sin tradición, aunque haya accedido al Registro. Esto es así, porque la inscripción, por sí misma, no es suficiente para convalidar el derecho a tenor del art. 4º, de la ley 17.801,

Artículo 4º - La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes.

Esto se explica porque el Registro recibe uno de los dos elementos que integran el proceso transmisivo y se desentiende del otro; ingresa una parte de lo acontecido en la realidad debido al sistema adoptado para la adquisición del dominio (título y modo) y la clase de Registro implantado de tipo declarativo, no constitutivo.

En resumen, para Abel Boulin Zapata⁷⁸, la inscripción no está amparada en la fe pública registral, pues el solo acceso al Registro no convalida el acto inexistente, que es nulo por

⁷⁷ Zapata, A. B. (1977). El Principio de Fe Publica Registral en el Derecho Argentino. *Idearium* (3).

⁷⁸ Zapata, A. B. (1977). El Principio de Fe Publica Registral en el Derecho Argentino. *Idearium* (3).

falta de las condiciones esenciales y se debe reputar tal, aunque la nulidad no haya sido juzgada.

Además, según la aplicación armónica de los arts. 2º y 3º de la ley 17.801, con la inscripción del título formal queda asentado el derecho real y su correspondiente titularidad. Por lo que Lacruz Berdejo sostiene que, del contenido de la inscripción, lo que puede el tercero adquirente tener por cierto es la atribución al titular y la medida de su derecho, no que el acto originador exista y sea válido. La sola circunstancia de la inscripción, no subsana la no validez del título, ni le agrega mayor validez, en caso de tener alguna.

Además, la jurisprudencia ha dicho que el dominio se acredita con la respectiva escritura o testimonio auténtico, siendo insuficiente a tal fin un informe o certificación registral, porque de este no surge quienes materializaron la transmisión ni la forma en que ella se realizó, ni si se hizo efectiva la tradición.

Con la sanción del art. 1051 del Código Civil derogado surgió una controversia en la doctrina para los casos en que la transmisión del derecho real la hace un no propietario. Es decir, si aún en estos casos se protegía al tercero subadquirente de buena fe y a título oneroso. La mayoría de la doctrina sostenía que el art. 1051 no es aplicable a actos inexistentes, incluyendo en éstos a los supuestos de actos en los cuales no ha intervenido el verdadero propietario. Con la sanción del art. 392 CCyC esta controversia quedó zanjada, ya que en su último párrafo aclara la cuestión.

ARTÍCULO 392.- Efectos respecto de terceros en cosas registrables. Todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble o mueble registrable, por una persona que ha resultado adquirente en virtud de un acto nulo, quedan sin ningún valor, y pueden ser reclamados directamente del tercero, excepto contra el subadquirente de derechos reales o personales de buena fe y a título oneroso.

Los subadquirentes no pueden ampararse en su buena fe y título oneroso si el acto se ha realizado sin intervención del titular del derecho.

Este artículo regula que, si el acto antecedente es nulo o anulable, y existe un tercero subadquirente de buena fe y a título oneroso, éste se encuentra protegido contra la acción de nulidad y la acción reivindicatoria. Pero en su último párrafo aclara que no rige este artículo en los casos en que no intervenga el verdadero propietario del bien registrable. (Alterini & Alterini, 2015)⁷⁹

Otra situación conflictiva que puede producirse y sobre la que el nuevo Código Civil y Comercial regula específicamente, es el caso del conflicto entre el boleto de compraventa y asiento registral. Los artículos 1170 y 1171 establecen:

ARTICULO 1170.- Boleto de compraventa de inmuebles. El derecho del comprador de buena fe tiene prioridad sobre el de terceros que hayan trabado cautelares sobre el inmueble vendido si:

- a) el comprador contrató con el titular registral, o puede subrogarse en la posición jurídica de quien lo hizo mediante un perfecto eslabonamiento con los adquirentes sucesivos;*
- b) el comprador pagó como mínimo el veinticinco por ciento del precio con anterioridad a la traba de la cautelar;*
- c) el boleto tiene fecha cierta;*
- d) la adquisición tiene publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria.*

ARTICULO 1171.- Oponibilidad del boleto en el concurso o quiebra. Los boletos de compraventa de inmuebles de fecha cierta otorgados a favor de adquirentes de buena fe son oponibles al concurso o quiebra del vendedor si se hubiera abonado como mínimo el veinticinco por ciento del precio. El juez debe disponer que se otorgue la respectiva escritura pública. El comprador puede cumplir sus obligaciones en el plazo convenido. En caso de que la prestación a cargo del comprador sea a plazo, debe constituirse hipoteca en primer grado sobre el bien, en garantía del saldo de precio.

⁷⁹Alterini, J. H., & Alterini, I. E. (2015). *Código Civil y Comercial Comentado – Tratado Exegetico Tomos I a XI*. La Ley.

Puede advertirse la exigencia de la buena fe subjetiva del tercero; no bastará que desconozca la inexactitud del registro, sino que es menester un plus de diligencia: el tercero no debe haber conocido ni podido conocer la existencia del derecho no inscripto. El deber de diligencia requiere el estudio de los títulos antecedentes, de los asientos registrales y del estado posesorio del inmueble.

En materia registral inmobiliaria sólo habrá buena fe cuando se desconoce por una circunstancia de hecho, no imputable a quien la invoca, y sólo habrá verdadera diligencia cuando se llevaron adelante todas las actividades previstas por la ley para conocer la verdad real. Así, en muchos casos prima la publicidad posesoria sobre la publicidad registral.

ARTICULO 1919.- Presunción de buena fe. La relación de poder se presume de buena fe, a menos que exista prueba en contrario.

La mala fe se presume en los siguientes casos:

- a) cuando el título es de nulidad manifiesta;*
- b) cuando se adquiere de persona que habitualmente no hace tradición de esa clase de cosas y carece de medios para adquirirlas;*
- c) cuando recae sobre ganado marcado o señalado, si el diseño fue registrado por otra persona.*

De esta manera, la relación de poder se presume, iuris tantum, de buena fe. La presunción de buena fe es una manifestación del principio más general de la presunción de probidad. El derecho va a presumir la buena fe de la persona, por tanto, la relación de poder se presume de buena fe. La prueba en contrario debe ser suministrada por quien alega la mala fe del detentador. Por ejemplo, se neutraliza al acreditarse que la creencia errónea del poseedor obedece a un error de derecho, o a un error no excusable, o que no estaba persuadido plenamente. El Código prevee, sin embargo, casos donde lo que se presume, no es la buena fe, sino la mala fe. (Alterini & Alterini, 2015)⁸⁰

Otra disposición importante del Código Civil y Comercial en relación a la fe pública registral es el artículo 1893.

⁸⁰Alterini, J. H., & Alterini, I. E. (2015). *Código Civil y Comercial Comentado - Tratado Exegetico Tomos I a XI*. La Ley.

ARTICULO 1893.- Inoponibilidad. La adquisición o transmisión de derechos reales constituidos de conformidad a las disposiciones de este Código no son oponibles a terceros interesados y de buena fe mientras no tengan publicidad suficiente.

Se considera publicidad suficiente la inscripción registral o la posesión, según el caso.

Si el modo consiste en una inscripción constitutiva, la registración es presupuesto necesario y suficiente para la oponibilidad del derecho real.

No pueden prevalerse de la falta de publicidad quienes participaron en los actos, ni aquellos que conocían o debían conocer la existencia del título del derecho real.

De esta manera, siguiendo a Díez Picazo⁸¹ puede sostenerse que la publicidad jurídica puede tener grados diversos. Una primera equivale a mero anuncio o noticia. Luego existe una publicidad cualificada de segundo grado cuando la constancia de un acto se convierte en el único medio posible de prueba del mismo. Y la de tercer grado es una publicidad legitimadora que es cuando la publicidad se hace equivaler para los terceros de buena fe a la realidad jurídica. Ésta es la publicidad posesoria y la publicidad registral meramente declarativa, donde añadimos que las exigencias para configurar la buena fe pueden ser más o menos rigurosas. En el caso de nuestro derecho la buena fe exige un actuar sumamente diligente, que no se contenta con lo meramente inscripto e informado por el registro, ni puede afirmarse en nuestro derecho que la publicidad, y menos la sola registral, equivale a realidad. La publicidad de cuarto grado, es la constitutiva cuando la publicidad es esencial para el propio nacimiento del derecho.

2. SISTEMA REGISTRAL MUEBLE

En materia de muebles el problema se plantea con aquellos que tienen gran valor, circunstancia que justifica que se efectúen gastos de registración. Se hace conveniente asegurar para estos bienes el tráfico jurídico, que no está debidamente garantizado con la presunción de propiedad que surge de la posesión de la cosa.

⁸¹ Díez Picazo, L. (1999). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Madrid: Civitas.

También se consideró el problema que provoca la facilidad de desplazamiento, como sucede con los buques, lo que lleva a que se creen matrículas en los puertos de origen del navío y se expidan documentos que acrediten la propiedad del buque. Con el tiempo, a los buques se sumaron otros vehículos de transporte terrestre o aéreo, como los trenes, automóviles y aviones, respecto a los cuales también se hizo necesario acreditar su propiedad por vía registral.

También se utilizó el sistema registral para la protección de otros derechos que no tienen por objeto cosas materiales, como sucede con los llamados derechos intelectuales cuyo titular no estaría adecuadamente protegido si no se diese publicidad a su derecho. (Moisset de Espanes, 2003)⁸²

Agréguese a ello que, en materia de derechos reales de garantía sobre estos bienes, la vieja figura de la prenda resulta insuficiente, pues al entregarse la cosa al acreedor deja de prestar utilidad y se perjudica la producción, razón por la cual se impone la necesidad de permitir que se establezcan sobre ciertos bienes muebles gravámenes de tipo hipotecario, es decir, que la cosa permanezca en manos de su propietario para que no se vea privada de capacidad productiva.

Moisset de Espanes⁸³, a los fines de explicar la necesidad de algunos derechos de ser protegidos por medio de la registración, distingue la llamada seguridad estática y seguridad dinámica. La primera surge de la necesidad del derecho de proteger al derecho-habiente, o a la relación que existe entre un sujeto y una cosa, frente a las turbaciones o ataques de terceros que se inmiscuyen en esa relación. La segunda, denominada dinámica, o de tráfico, procura brindar protección a los terceros que se ven involucrados en la circulación de la riqueza, aspecto que se proyecta en dos vertientes: los acreedores del enajenante, que contaban con el patrimonio de ese sujeto como garantía de sus créditos y no deben verse burlados por enajenaciones fraudulentas, y los adquirientes, que no deben estar expuestos a la sorpresa de que el bien que se les transmite se encuentre gravado o embargado.

⁸² Moisset de Espanes, L. (2003). *Publicidad Registral* (3ra ed.). Zabalia.

⁸³ Moisset de Espanes, L. (2003). *Publicidad Registral* (3ra ed.). Zabalia.

El primero de estos intereses, la seguridad estática, suele encontrar defensa suficiente en la exteriorización posesoria del derecho y la prohibición general de turbar la tranquilidad y la paz públicas. Pero la exteriorización posesoria resulta insuficiente para proteger la seguridad dinámica y entonces suele aparecer la publicidad registra como medio idóneo para contribuir a la seguridad del tráfico, poniendo al alcance de cualquier interesado la posibilidad de tomar conocimiento de la situación jurídica del bien, su libre disponibilidad o los gravámenes y las cargas que sobre él pesan.

Suele advertirse, entonces, que la publicidad registral aparece como una consecuencia de la necesidad de proteger el tráfico jurídico y facilitar la circulación de la riqueza, mediante la información que brinda a los interesados de los derechos que existen sobre el bien que se registra, en especial cuando se trata de derechos que no tienen manifestación posesoria, como las hipotecas y los censos (en materia inmobiliaria) y las prendas sin desplazamiento (en materia mobiliaria).

En resumen, tanto la seguridad dinámica, o del tráfico, como la seguridad estática, exigen una mayor publicidad del derecho y esto se logró, por medio de la registración.

A diferencia de lo expuesto con relación al sistema inmobiliario sobre la publicidad con efectos declarativos, de mera oponibilidad a terceros; no es este el caso de todos los registros de bienes muebles. Entre los sistemas de registro de bienes muebles se distinguen algunos con efectos constitutivos y otros de efectos declarativos. Entre las inscripciones con efectos constitutivos se encuentran:

a) La ley de automotores N° 6582/58, que en su artículo 1 establece:

ARTICULO 1°.- La transmisión del dominio de los automotores deberá formalizarse por instrumento público o privado y sólo producirá efectos entre las partes y con relación a terceros desde la fecha de su inscripción en el Registro Nacional de la Propiedad del Automotor.

b) La ley de equinos de pura sangre de carrera N°20.378, que su artículo 2 establece:

ARTICULO 2°.- La transmisión del dominio de los animales a que se refiere el artículo anterior sólo se perfeccionará entre las partes y respecto de terceros mediante la inscripción de los respectivos actos en los Registros Genealógicos.

c) La ley 12.913 que ratificó al decreto 17.160/1943 referida al registro de palomas mensajeras, que en su artículo 6 establece:

Artículo 6 - Todas las palomas comprendidas en la precitada reglamentación, deberán llevar las señales de identificación que se determinen. Los poseedores o tenedores de dichas palomas deberán inscribirlas en un registro que se creará a tal efecto, quedando aquellos sometidos a todas las obligaciones que se establezcan, a los fines del cumplimiento del presente decreto. Todo acto jurídico, por el cual se transfiera la propiedad o tenencia de esas palomas, sólo producirá tal efecto una vez inscripto en el mencionado registro.

Esta forma de publicidad, no sólo es protectora del interés del tráfico, con efectos de oponibilidad a terceros de la transmisión registrada, sino que llega a los efectos constitutivos del derecho, es decir que el negocio jurídico se integra con el registro publicitario, produciéndose por esa vía la transmisión de la titularidad. La publicidad constitutiva, así concebida, cumplirá la función de la investidura, y otorgará al adquirente la titularidad, aunque el derecho le haya sido transmitido por quien no era dueño.

Se debe, sin embargo, hacer la salvedad de que el Registro Nacional de Automotores, pese al carácter constitutivo de la inscripción, no borra todos los vicios de que adoleciera la situación del enajenante, sino que hay una limitación para los casos en que los automotores fuesen robados o perdidos, hipótesis en la cual el adquirente no se convertirá instantáneamente en propietario, sino que además de la inscripción será necesario que transcurra el plazo de dos años, unido a la buena fe del adquirente, para que consolide su derecho y pueda rechazar cualquier acción de reivindicación. (Moisset de Espanes, 2003)⁸⁴

⁸⁴Moisset de Espanes, L. (2003). *Publicidad Registral* (3ra ed.). Zabalia.

En cambio, son ejemplos de inscripción de bienes muebles con efecto declarativo:

a) La ley sobre registro de buques N° 19.170, que establece en su artículo 21:

ARTICULO 21° - Todos los actos o contratos sólo tendrán efectos frente a terceros desde la fecha del asiento.

b) El Código Aeronáutico (Ley N° 17285), que en su artículo 50 establece:

ARTICULO 50. – La transferencia de dominio de las aeronaves, así como todo acto jurídico relacionado con las mismas previsto en el artículo 45 incisos 1°, 2°, 6° y 8°, no producirán efectos contra terceros si no van seguidos de la inscripción en el Registro Nacional de Aeronaves.

c) El Registro de Marcas y Señales establecida por la Ley N° 22939, que regula los registros de ganados de raza, en su artículo 4 establece:

. ARTICULO 4° — El registro del diseño de las marcas y señales del ganado en general y de los medios alternativos de identificación propuestos exclusivamente para la especie porcina confiere a su titular el derecho de uso exclusivo por el plazo que las respectivas legislaciones provinciales establezcan, pudiendo ser prorrogado de acuerdo con lo que dichas normas dispongan. Este derecho es transmisible y se prueba con el título expedido por la autoridad competente, y en su defecto por las constancias registrales. En los casos de transmisión, deberán efectuarse en el registro las anotaciones respectivas.

V. PUBLICIDAD POSESORIA

Vélez Sarsfield dio una especial importancia a la publicidad que se ejerce a través de la exteriorización de la posesión y no admitió, salvo supuestos excepcionales, sistemas de

publicidad registral. Casi siempre, pues, salvo en el derecho real de hipoteca, una situación jurídica, real, se exteriorizaba a través de la posesión y, dicha posesión servía de publicidad de ese derecho. Sin embargo, no es difícil advertir los inconvenientes o falencias que un sistema así acarrea, sobre todo cuando el bien que se pretende tutelar es de valor o de fácil sustracción. En efecto, resulta difícil saber si quien se manifiesta en esa situación posesoria no está en relación con la cosa en virtud de un contrato de alquiler, por ejemplo, o de un préstamo o comodato. De allí que todo sistema registral esté referido, fundamentalmente, a cosas que encajan dentro de estos esquemas. (B. Ventura, 1985)⁸⁵

Es calificada como poseedora una persona que se comporta con una cosa, en el mundo factico o en los hechos, como si ella fuera titular de un derecho real, ejerciendo los actos propios de un titular, con total independencia de que lo sea o no, no reconociendo en otra persona cuando actúa respecto de la cosa, un señorío superior. Los elementos de la posesión son: la persona (sujeto), la cosa (objeto), y el ejercicio de un poder de hecho (contacto físico con la cosa o la posibilidad de establecerlo, puesto que no se requiere permanente contacto físico). Así lo establece el CCyC:

ARTICULO 1909.- Posesión. Hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no.

En cuanto a la naturaleza jurídica de la posesión fundamentalmente existen dos concepciones: La primera es que es un hecho con consecuencias jurídicas, es decir, es el ejercicio de un poder de hecho del sujeto sobre la cosa. En esta concepción, sus consecuencias jurídicas más importantes son la posibilidad de defenderla a través de las acciones posesorias, y aun extrajudicialmente, como así también la posibilidad de adquirir, por el transcurso del tiempo requerido por la ley, el derecho real ejercido de hecho por prescripción adquisitiva o usucapión. La otra posición sostiene que es un derecho subjetivo, es decir, un interés jurídicamente protegido por el ordenamiento jurídico del poseedor, en caso de que se lesione su relación con la cosa. La jurisprudencia no se ha expedido

⁸⁵ B. Ventura, G. (1985). Introducción al Derecho Registral. *Revista Notarial*, 2 (50).

explícitamente al respecto, pero se ha inclinado mayoritariamente en conceptualizarlo como un hecho.

La posesión, en cuanto poder de hecho, solo puede ser asumida mediante actividades del mundo físico, no bastando la mera declaración contractual del transmitente; asimismo, en cuando poder de hecho, técnicamente no se transmite, lo que se transmite es, en primer lugar, la cosa poseída y en segundo lugar los derechos que emanan de la posesión. Así, habrá una posesión que culmina y una que empieza.

La posesión solo puede ser adquirida voluntariamente y por personas capaces. Los menores de edad pueden adquirirla a partir de los diez años. El hecho de la adquisición se produce cuando se ejerce algún contacto con la cosa, cuando existe la posibilidad física de establecerlo, o al ingresar la cosa en el ámbito de la custodia del adquirente. Esta adquisición puede darse mortis causa o inter vivos,

La adquisición mortis causa, se da en favor del heredero forzoso desde el momento del deceso. Sobre ellos el juez se limita a reconocer la posesión que estos tienen sobre los bienes que componen la masa hereditaria por imperio de la ley en la sentencia declaratoria de herederos; mientras que a los herederos no forzosos y legatarios, les otorga la posesión, quienes deberán concurrir a tomar posesión de cada cosa, con un oficio emanado del juez y en compañía de un Oficial de justicia.

La adquisición inter vivos, en cambio, según Savigny, debe reunir dos elementos, corpus y animus. La importancia del acto adquisitivo radica en el hecho de que es allí donde se exterioriza la causa de la posesión, se plasman sus caracteres y comienza el cómputo de la anualidad, condición necesaria para ejercer las acciones posesorias propiamente dichas.

El Código Civil y Comercial atribuye a la posesión diversas funciones y efectos:

ARTICULO 1939.- Efectos propios de la posesión. La posesión tiene los efectos previstos en los artículos 1895 y 1897 de este Código.

A menos que exista disposición legal en contrario, el poseedor debe satisfacer el pago total de los impuestos, tasas y contribuciones que graven la cosa y cumplir la obligación de cerramiento.

ARTICULO 1895.- Adquisición legal de derechos reales sobre muebles por subadquirente. La posesión de buena fe del subadquirente de cosas muebles no registrables que no sean hurtadas o perdidas es suficiente para adquirir los derechos reales principales excepto que el verdadero propietario pruebe que la adquisición fue gratuita.

Respecto de las cosas muebles registrables no existe buena fe sin inscripción a favor de quien la invoca.

Tampoco existe buena fe aunque haya inscripción a favor de quien la invoca, si el respectivo régimen especial prevé la existencia de elementos identificatorios de la cosa registrable y éstos no son coincidentes.

ARTICULO 1897.- Prescripción adquisitiva. La prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley.

De la normativa se desprende que cuando la posesión del subadquirente es de buena fe y sobre una cosa mueble no registrable que no es robada ni perdida, ella es suficiente para adquirir los derechos reales. Por otro lado, si la posesión se ejerce sobre inmuebles durante el tiempo y los requisitos impuestos por la ley, conduce a que nazcan derechos reales por la prescripción adquisitiva o usucapión.

La posesión, a su vez, puede ser legítima e ilegítima. La primera se da cuando constituye el ejercicio de un derecho real o personal constituido de conformidad con las previsiones de la ley. La Legitimidad se presume salvo prueba en contrario (*iuris tantum*). Será Ilegítima, entonces, a contrario sensu. A su vez esta, la relación ilegítima, puede ser de buena fe o de mala fe. Será de buena fe cuando no exista derecho real o personal respaldándola; pero quien la ejerce incurrió en un error esencial y excusable que lo llevo a creer que quien le transmitió la cosa era el titular del derecho y contaba con capacidad. Será ilegítima de simple mala fe cuando no concurrieran los requisitos para configurar la buena fe o se presumiera la mala fe.

ARTICULO 1916.- Presunción de legitimidad. Las relaciones de poder se presumen legítimas, a menos que exista prueba en contrario. Son ilegítimas

cuando no importan el ejercicio de un derecho real o personal constituido de conformidad con las previsiones de la ley.

ARTICULO 1918.- Buena fe. El sujeto de la relación de poder es de buena fe si no conoce, ni puede conocer que carece de derecho, es decir, cuando por un error de hecho esencial y excusable está persuadido de su legitimidad.

ARTICULO 1919.- Presunción de buena fe. La relación de poder se presume de buena fe, a menos que exista prueba en contrario.

La mala fe se presume en los siguientes casos:

- a) cuando el título es de nulidad manifiesta;*
- b) cuando se adquiere de persona que habitualmente no hace tradición de esa clase de cosas y carece de medios para adquirirlas;*
- c) cuando recae sobre ganado marcado o señalado, si el diseño fue registrado por otra persona.*

ARTICULO 1920.- Determinación de buena o mala fe. La buena o mala fe se determina al comienzo de la relación de poder, y permanece invariable mientras no se produce una nueva adquisición.

No siendo posible determinar el tiempo en que comienza la mala fe, se debe estar al día de la citación al juicio.

ARTICULO 1921.- Posesión viciosa. La posesión de mala fe es viciosa cuando es de cosas muebles adquiridas por hurto, estafa, o abuso de confianza; y cuando es de inmuebles, adquiridos por violencia, clandestinidad, o abuso de confianza. Los vicios de la posesión son relativos respecto de aquel contra quien se ejercen. En todos los casos, sea por el mismo que causa el vicio o por sus agentes, sea contra el poseedor o sus representantes.

Las diversas presunciones legales establecidas en el Código en materia de la prueba de las relaciones de poder, tienen por finalidad facilitarla. Se presume iuris tantum:

- Que quien ejerce un poder de hecho (corpus) sobre una cosa es poseedor. Si la cosa es utilizada sobre la base de una relación de dependencia, servicio, hospedaje u hospitalidad, no será presumido poseedor sino que será servidor de la posesión,

- Que si reposa sobre un título la relación de poder, la relación se inició desde la fecha del título y tiene la extensión que resulte del mismo.
- Que el sujeto actual de la posesión o la tenencia que prueba haberla ejercitado anteriormente la mantuvo durante el tiempo intermedio.

La tradición tiene dos funciones principales, una función constitutiva del derecho real y una función publicitaria sobre el mismo.

La primera tiene su origen en el artículo 750 del Código Civil y Comercial, que establece que el acreedor no adquiere ningún derecho real sobre la cosa antes de la tradición, excepto disposición legal en contrario. Para que la tradición de lugar a la transmisión del derecho real debe reunir tres condiciones: ser hecha por el propietario de la cosa, las partes deben tener la capacidad legal necesaria y la tradición debe ser por título suficiente para transmitir el dominio. La tradición debe cumplirse por la entrega material o a través de actos materiales de ambas partes, del que entrega con el asentimiento del que la recibe y del que la recibe con asentimiento del que la entrega o ejerciendo el adquirente actos posesorios por ejemplo en el inmueble en presencia del transmitente y sin oposición alguna. La sola declaración del que entrega la cosa de darse por desposeído no vale como manifestación de su consentimiento para que el que la recibe tome la posesión, este debe efectuar realmente actos posesorios para que la tradición se juzgue operada.

En cuanto a la función publicitaria, se encuentra dispuesta en el artículo 1893 del Código Civil y Comercial.

ARTICULO 1893.- Inoponibilidad. La adquisición o transmisión de derechos reales constituidos de conformidad a las disposiciones de este Código no son oponibles a terceros interesados y de buena fe mientras no tengan publicidad suficiente.

Se considera publicidad suficiente la inscripción registral o la posesión, según el caso.

Si el modo consiste en una inscripción constitutiva, la registración es presupuesto necesario y suficiente para la oponibilidad del derecho real.

No pueden prevalerse de la falta de publicidad quienes participaron en los

actos, ni aquellos que conocían o debían conocer la existencia del título del derecho real.

Los derechos reales revisten el carácter de absolutos, lo cual conlleva una oponibilidad erga omnes, vale decir deben ser respetados por todos y es por ello que es menester que ellos sean conocidos. Ese conocimiento se cumple a través de su publicidad, la cual cumple, además, una función en cuanto al comercio jurídico y al desarrollo del crédito, permitiendo conocer el estado patrimonial del titular, beneficiando a este y a la sociedad en su conjunto.

VI. COLISION ENTRE LA PUBLICIDAD POSESORIA Y REGISTRAL

La posesión y el registro son mecanismos de publicidad legitimadora que se denominan publicidad posesoria y publicidad registral. Su existencia se encuentra motivada, como decía Vélez, en el hecho de que “el derecho real debe manifestarse por otros caracteres, por otros signos que no sean los del derecho personal, y que estos signos deben ser tan visibles y tan públicos cuanto sea posible. No se concibe que una sociedad este obligada a respetar un derecho que no conoce.” (Sarsfield, 1869)⁸⁶

En el sistema del Código de Vélez el derecho real nace con la reunión de título y modo y la posesión que se transmite es oponible erga omnes desde el momento mismo de la tradición en virtud de sus efectos publicitarios. Luego, es en el artículo 2505 reformado por la ley 17711 que se introduce el requisito de la publicidad registral, que se limita a dar oponibilidad a terceros de ese derecho real que ha nacido extra registralmente mediante la reunión de título suficiente y tradición. Sin embargo, esto no implicó que se quitara valor a la tradición y la subsiguiente posesión por el adquirente como medios de publicidad. (Gatti & Alterini, 1973)⁸⁷

En el derecho positivo vigente la posesión sobre una cosa, hace presumir la existencia de un derecho para ello e impone un deber de respetarlo, por lo que la publicidad posesoria conserva toda su trascendencia, haciendo posible que los terceros interesados conozcan o

⁸⁶ Sarsfield, V. (1869). *Código Civil*.

⁸⁷ Gatti, E., & Alterini, J. H. (1973) *Regimen Jurídico del Boleto de Compraventa. L.L.143*, (pág. 1168).

hayan podido conocer la realidad extra registral. Aunque hay que tener en cuenta que solo genera una presunción, pero puede suceder que en la realidad se trate de una mera tenencia o que la posesión sea ilegítima. Es así, que esta publicidad toma importancia respecto de la llamada seguridad estática, pero resulta insuficiente respecto a la seguridad dinámica. Y, en virtud de ello, se regula la publicidad registral, que es la que se determina por los asientos practicados en los registros, y por el acceso que brinda a los terceros a dicha información.

Cuando el derecho real se adquiere de conformidad con las normas vigentes, es decir, con la reunión de título suficiente y tradición de la cosa y se procede a la inscripción registral de la transmisión, existe plena identidad entre la realidad extra registral y la realidad registral. Es decir, publicidad posesoria y publicidad registral reflejan idéntica situación fáctica y jurídica. (Farina, 2011)⁸⁸

La cuestión se presenta en los casos en que no existe coincidencia entre ambos modos de publicidad y ante el nacimiento del conflicto se impone determinar cual tiene prioridad.

Se ha afirmado que “cuando entran en colisión la publicidad posesoria” y la publicidad registral inmobiliaria, triunfa la primera en el tiempo con tal que sea de buena fe”. Sin embargo, la doctrina no es pacífica y la solución final dependerá de la postura en que nos ubiquemos.

Encontramos numerosos supuestos en los que se enfrentan la publicidad posesoria y la publicidad registral, así las titularidades registrales se enfrentan a las titularidades civiles no inscriptas, como ser: el boleto de compraventa, la escritura pública sin acceso al Registro, la subasta judicial, la usucapión, la adquisición mortis causa, el caso del acreedor hipotecario y acreedor embargante, etc.

Uno de ellos, entonces, es ocasionado por ser habitual que las operaciones inmobiliarias se concreten mediante la firma de un boleto de compraventa en el que las partes plasman los términos de la operación y establecen la fecha en la que se procederá a la tradición del

⁸⁸ Farina, M. A. (2011) Publicidad Posesoria Vs. Publicidad Registral frente a la hipoteca constituida con posterioridad a la posesión del adquirente por boleto. *XXIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil*. Tucumán.

inmueble y otorgamiento de la escritura traslativa de dominio. Nace, de esta manera, una relación entre el poseedor y la cosa que trasciende el marco de relación entre adquirente y enajenante y se exterioriza a la comunidad, constituyendo un medio de publicidad que colisiona con la publicidad registral. (Farina, 2011)⁸⁹

El Código Civil y Comercial incorpora con el artículo 1171 una regulación especial para estos casos, que no se encontraba regulado en el Código Civil derogado. Principalmente la cuestión se debate entre dos hipótesis, una de ellas es la que entiende que el boleto de compraventa inmobiliaria instrumenta el contrato de compraventa, aun cuando no puede reputarse como título suficiente para la adquisición del dominio, para lo cual se requeriría la escritura pública. Considera que el boleto es un contrato definitivo ya que la escritura no es un recaudo de la compraventa en sí misma, sino de la transferencia de la propiedad. Por el otro, existe una segunda postura que entiende que el boleto de compraventa es un precontrato o promesa de venta por el cual las partes se obligan a otorgar con posterioridad el verdadero contrato de compraventa formalizado en una escritura pública. (Di Chiazza)⁹⁰

El Código Civil derogado, entendía que el boleto de compraventa producía el efecto de colocar al titular del boleto en situación de comprador con la facultad de exigirle al vendedor la transferencia del dominio, según las formalidades de rigor. Por otra parte, convertía la posesión adquirida por el comprador en legítima y permitía oponer al concurso del vendedor la compra del inmueble cuando se hubiere pagado el veinticinco por ciento del precio. (Di Chiazza)⁹¹

El nuevo Código Civil y Comercial, en los artículos 1170 y 1171 resuelve la naturaleza del boleto de compraventa y soluciona la controversia entre el poseedor de buena fe con boleto de compraventa y el acreedor embargante del titular registral. Deja a salvo el derecho del comprador de buena fe en los supuestos de ejecuciones individuales y concurso o quiebre

⁸⁹ Farina, M. A. (2011) Publicidad Posesoría Vs. Publicidad Registral frente a la hipoteca constituida con posterioridad a la posesión del adquirente por boleto. *XXIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil*. Tucumán.

⁹⁰ Di Chiazza, I. G. (s.f.). *Boleto de Compraventa - Nuevo Código Civil y Comercial*. Recuperado el 19 de 06 de 2021, de CEDEF Law & Finance: <https://cedeflaw.org/pdfs/2016223203558-42.pdf>

⁹¹ Di Chiazza, I. G. (s.f.). *Boleto de Compraventa - Nuevo Código Civil y Comercial*. Recuperado el 19 de 06 de 2021, de CEDEF Law & Finance: <https://cedeflaw.org/pdfs/2016223203558-42.pdf>

del vendedor respectivamente, en tanto el adquirente cumpla los requisitos establecidos en cada una de esas normas.

ARTICULO 1170.- Boleto de compraventa de inmuebles. El derecho del comprador de buena fe tiene prioridad sobre el de terceros que hayan trabado cautelares sobre el inmueble vendido si:

- a) el comprador contrató con el titular registral, o puede subrogarse en la posición jurídica de quien lo hizo mediante un perfecto eslabonamiento con los adquirentes sucesivos;
- b) el comprador pagó como mínimo el veinticinco por ciento del precio con anterioridad a la traba de la cautelar;
- c) el boleto tiene fecha cierta;
- d) la adquisición tiene publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria.

ARTICULO 1171.- Oponibilidad del boleto en el concurso o quiebra. Los boletos de compraventa de inmuebles de fecha cierta otorgados a favor de adquirentes de buena fe son oponibles al concurso o quiebra del vendedor si se hubiera abonado como mínimo el veinticinco por ciento del precio. El juez debe disponer que se otorgue la respectiva escritura pública. El comprador puede cumplir sus obligaciones en el plazo convenido. En caso de que la prestación a cargo del comprador sea a plazo, debe constituirse hipoteca en primer grado sobre el bien, en garantía del saldo de precio.

De acuerdo a estos artículos, se exige que para que el boleto sea oponible, el comprador debe haber contratado de buena fe con el propietario del inmueble conforme las constancias registrales, o puede subrogarse en la posición jurídica de quien lo hizo mediante un perfecto eslabonamiento con los adquirentes sucesivos. Este sería en el caso de sucesivas cesiones del boleto de compraventa. En tal caso, el cesionario del boleto, que acredite la existencia de una regular cadena de transmisión hasta llegar a quien ha vendido por boleto, podrá hacer valer tales contratos y prevalecer frente al tercero.

El concepto de buena fe, refiere a la conducta del adquirente durante la concertación del negocio jurídico que no solo se ha asegurado las condiciones de dominio del inmueble cuya titularidad pretende (diligencia), sino que además debe haber ignorado la situación

crediticia de su vendedor y la existencia de acreedores con derecho suficiente para ejecutar la cosa vendida (probidad). Además, se alude a la necesidad de que el comprador haya contratado con el titular registral, lo que implica que se le exige al comprador un mínimo grado de certeza y prudencia al contratar, porque deberá constatar quien es el titular registral mediante un informe de dominio. Para esto, el comprador debe realizar el examen previo de la documentación y constancias registrables, así como el cumplimiento de los actos de verificación pertinente establecidos en el respectivo régimen especial. (Di Chiazza)⁹²

Asimismo, para transmitir la posesión por medio del boleto de compraventa, se exige que el boleto resulte bonificado por el pago de una parte sustancial del precio, el veinticinco por ciento del precio con anterioridad a la traba de la medida cautelar, unido a que el transmisor conste como propietario en el ordenamiento de los registros.

Otro recaudo que se impone es que el boleto tenga fecha cierta en línea con lo requerido por la jurisprudencia mayoritaria. La misma debe ceder ante la presencia de certidumbre fáctica de su existencia anterior al embargo, así lo resolvió el fallo “Ongaro de Minni” de la Suprema Corte de Mendoza. (Ongaro de Minni en j: 1339 Minni Miguel A. y otro en j: 37 Gomez H. c/ J.C. Grzona p/Ord. p/Terceria s/Casacion, 1991)⁹³

Por último, se exige que el boleto cuente con publicidad, la cual puede ser registral o posesoria. El requisito de la posesión es determinante, puesto que ella hace a la publicidad del derecho que esgrime el adquirente del inmueble por boleto. En la medida en que dicha posesión es pública y pacífica, los terceros (entre los que se encuentra el acreedor embargante del vendedor) pudieron tomar conocimiento de la relación de hecho existente entre el adquirente y el inmueble. Si bien no se desconoce el valor superior de la publicidad registral, la publicidad posesoria constituye la exteriorización de una situación jurídica real, de innegable trascendencia publicitaria. Al respecto se resolvió, por ejemplo, que tiene derecho preferente por sobre los acreedores del vendedor, el comprador con

⁹² Di Chiazza, I. G. (s.f.). *Boleto de Compraventa - Nuevo Código Civil y Comercial*. Recuperado el 19 de 06 de 2021, de CEDEF Law & Finance: <https://cedeflaw.org/pdfs/2016223203558-42.pdf>

⁹³ Ongaro de Minni en j: 1339 Minni Miguel A. y otro en j: 37 Gomez H. c/ J.C. Grzona p/Ord. p/Terceria s/Casacion, Expte. N° 148805 (Suprema Corte de Justicia de Mendoza 6 de diciembre de 1991).

posesión pública, pacífica e ininterrumpida de un inmueble que tiene en su poder un boleto de compraventa con fecha cierta, máxime cuando la traba del embargo es posterior a esta última.

Hasta aquí, los recaudos mencionados parecen ser excluyente. Si existe publicidad registral, no sería necesario acreditar la publicidad posesoria. En las jurisdicciones en las que se prevé la posibilidad de la inscripción del boleto de compraventa la misma tiene efectos publicitarios.

Distinto sería el caso de que por determinado motivo la posesión por parte del adquirente por boleto precediera a su inscripción, en tanto que la inscripción del embargo del acreedor fuera posterior a la posesión pero anterior a la inscripción del boleto. En tal hipótesis, el adquirente que desea oponer el boleto a ese acreedor embargante deberá, necesariamente, acreditar la posesión anterior en cuestión. (Di Chiazza)⁹⁴

Esta prioridad no es para cualquier contrato que tenga por objeto una obligación de dar cosa cierta para constituir un derecho real, es decir no se aplicaría a convenios de adjudicación por disolución de sociedad conyugal, convenios de adjudicación y disolución de condominio, dación en pago, etc. Estos se encuentran comprendidos en el artículo 756.

ARTÍCULO 756.- Concurrencia de varios acreedores. Bienes inmuebles. Si varios acreedores reclaman la misma cosa inmueble prometida por el deudor, son todos de buena fe y a título oneroso, tiene mejor derecho:

- a) el que tiene emplazamiento registral y tradición;
- b) el que ha recibido la tradición;
- c) el que tiene emplazamiento registral precedente;
- d) en los demás supuestos, el que tiene título de fecha cierta anterior.

Esta norma refiere al supuesto factico en que el deudor acordó de manera separada e independiente con varias personas la promesa de constituir un derecho real sobre una misma cosa. La concordancia respecto del rol de la posesión, es plena. La norma general

⁹⁴ Di Chiazza, I. G. (s.f.). *Boleto de Compraventa - Nuevo Código Civil y Comercial*. Recuperado el 19 de 06 de 2021, de CEDEF Law & Finance: <https://cedeflaw.org/pdfs/2016223203558-42.pdf>

del artículo 756 y la específica, referida al boleto, del artículo 1170 coinciden en asignarle a la posesión un rol central en la oponibilidad.

En cambio, nada se establece en el caso de la colisión entre el adquirente por boleto y el acreedor hipotecario. Solo se alude a los terceros que hayan trabado cautelares, sobre el inmueble, excluyéndose de manera implícita a los demás terceros que no han cautelado y son titulares de derechos reales sobre el bien (acreedores hipotecarios). Sobre esto se realizan dos interpretaciones.

La primera, una visión amplia, que incluye en el concepto tercero al acreedor hipotecario. En este sentido, se podría considerar que, en razón de los conceptos del artículo 1170, el comprador por boleto prevalece si se cumple con los recaudos antes mencionados y ello, además sería conteste al criterio jurisprudencial de que la mínima diligencia le imponía al acreedor verificar la posesión del inmueble.

La segunda, en cambio, efectúa una interpretación literal de la mención al tercero que ha trabado una medida cautelar, no incluyendo al acreedor hipotecario dado que no lo menciona expresamente. Ello, además, sería coherente con el hecho de que la hipoteca es un derecho real que no se ejerce por la posesión y por consiguiente tal circunstancia hace discutible exigir la misma diligencia al acreedor hipotecario que a aquel que pretende adquirir la propiedad y cuenta con un boleto. La no inclusión de la hipótesis en el nuevo código civil y comercial genera criterios contrapuestos.

También cabe pensar en la posibilidad de otro tercero: el comprador por escritura sin posesión. Si el tercero resultase un comprador por escritura que no ha recibido la posesión de la cosa, la solución parece más clara y menos controvertida ya que a ese tercero no se le ha hecho tradición de la cosa, por lo que ante dicho conflicto sería razonable otorgarle prioridad al comprador por boleto que cuenta con la posesión. Sin embargo, el asunto dista de ser absolutamente claro e indiscutible y, sin duda, será necesario ponderar las circunstancias concretas de cada caso. (Di Chiazza)⁹⁵

⁹⁵ Di Chiazza, I. G. (s.f.). *Boleto de Compraventa - Nuevo Código Civil y Comercial*. Recuperado el 19 de 06 de 2021, de CEDEF Law & Finance: <https://cedeflaw.org/pdfs/2016223203558-42.pdf>

De esta manera, tanto la doctrina civilista como la jurisprudencia mayoritaria afirman que subsiste la publicidad posesoria juntamente con la publicidad registral. Consideran que ambos tipos de publicidad, material y formal, se complementan y que en la generalidad de los casos, coincide la realidad del registro con la realidad extra registral. No obstante si entran en colisión, debe priorizarse la primera en el tiempo, siempre que sea de buena fe. Porque el registro inmobiliario argentino recoge el principio de simple legitimación, lo cual implica que presume iuris tantum que los derechos reales inmobiliarios se encuentran inscriptos en el registro y corresponde a su titular registral, pero no garantiza al tercero, de manera absoluta, la exactitud de las constancias registrales, dado que el afectado, probando lo contrario (es decir, el desacuerdo de la realidad extra registral) puede en determinadas circunstancias provocar la mutación de la situación registral en perjuicio de aquel.

VII. VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL SISTEMA REGISTRAL Y POSESORIO

El derecho debe defender la llamada seguridad estática, es decir, proteger al derecho-habiente o la relación que existe entre un sujeto y una cosa, frente a turbaciones o ataques de terceros que se inmiscuyen en esa relación; y por otra parte, la seguridad dinámica, o de tráfico, procurando brindar protección a los terceros que se ven involucrados en la circulación de la riqueza.

Sea que se trate de la seguridad dinámica o la estática, la publicidad persigue como fin preservar el valor seguridad, tutelando tanto intereses privados como intereses públicos, ya que contribuye a afianzar la paz social y hacer efectivo el valor supremo del ordenamiento, la justicia.

Esta defensa de los intereses privados de propietarios, acreedores, y de todos los que intervienen en el tráfico jurídico, se integra en el concepto de seguridad jurídica, y da forma a un interés público superior, que exige al Estado organizar y garantizar el servicio de publicidad registral.

Esto es así ya que si bien la seguridad estática suele encontrar defensa suficiente en la exteriorización posesoria del derecho, esta resulta insuficiente para proteger la seguridad dinámica, y es allí donde adquiere más relevancia la publicidad registral.

La protección de la seguridad estática procura proteger al titular, es decir, evitar que se produzca detrimento en la situación patrimonial de una persona sin la concurrencia de su voluntad. Es la seguridad que debe tener el titular de un derecho de que este no se podrá extinguir o menoscabar si él no renuncia, transmite o restringe mediante un acto jurídico con esos fines.

Mientras que la protección de la seguridad dinámica o del tráfico, protege a los terceros de buena fe. Brinda protección a los terceros que se ven involucrados en la circulación de la riqueza, se proyecta en dos vertientes: Los acreedores del enajenante, que contaban con el patrimonio de ese sujeto como garantía de su crédito; y los adquirentes, que no deben estar expuestos a la sorpresa de que el bien se les transmite se encuentre gravado o embargado.

El registro permite un acceso rápido y seguro al sistema de información permanente que el Estado ha organizado respecto de las situaciones jurídicas de bienes, personas o contratos que se considera necesario poner a disposición de los particulares, para seguridad de las relaciones jurídicas que se entablen con respecto o en base a dichas situaciones publicitarias.

La publicidad registral es un signo certero, tanto sobre titularidad como sobre gravámenes. Aunque se encuentra en discusión si lo resulta también sobre datos de hecho. Además, no requiere desplazamiento posesorio, soporta múltiples derechos no incompatibles, y resulta aplicable a todo tipo de derechos reales e incluso a derechos personales con vocación real.

Asimismo, en relación a la seguridad jurídica, aporta un alto nivel de certidumbre sobre el sistema normativo y por lo tanto, una alta predictibilidad para los usuarios del sistema. Otorga seguridad sobre los derechos subjetivos, como la propiedad la autonomía privada y los derechos adquiridos; así como certidumbre sobre los eventos que determinan la mutación o extinción de los mismos. La seguridad del tráfico jurídico es alta porque permite proteger la confianza razonable suscitada objetivamente por una situación jurídica, aun cuando la protección implique sacrificio para otro.

Por último, la inscripción del derecho en un sistema de publicidad registral, constituye un mecanismo de protección que ahorra costes de vigilancia, de información y costos de transacción.

Sin embargo, este sistema no es perfecto, entre sus principales desventajas, se encuentra el alto costo de la formalidad previa, el costo de inscripción, tiempo de atención con relación a la rapidez de los negocios, y el problema de la identificación de los bienes y la información duplicada.

Además, hay quienes encuentran como limite a la publicidad registral, el derecho a la intimidad, el cual se encuentra protegido no solo por la Constitución Nacional sino también por los Tratados Internacionales que la integran. Así se limita el acceso a las personas que de una u otra manera quieran recabar información del registro con la finalidad de vulnerar dicho derecho constitucionalmente reconocido.

El personal responsable del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro. Una de ellas es cuando la información solicitada afecte el derecho a la intimidad, esta solo podrá otorgarse a quienes acrediten legítimo interés.

Esta problemática alcanza a la difusión de los datos almacenados en los Registros Públicos. Estos datos son en la actualidad arduamente consultados en correspondencia con el actual “boom” inmobiliario y el trascendental papel que cumplen los Registros Públicos en la organización y desarrollo económico de una sociedad. Su mayor significación viene a razón de la seguridad que otorga el Registro a las operaciones comerciales, al intercambio de bienes y a otras actividades que son susceptibles de incorporarse a ellos.

Si bien uno de los caracteres que provee a la seguridad jurídica en el tráfico comercial es el libre fluido de la información, hay aspectos del Registro que se contraponen con el derecho a la intimidad.

La publicidad posesoria, por su parte, tiene un efecto legitimante, y un efecto protector de la apariencia y de la buena fe. Sin embargo, es un signo equivoco, que impone el costo del desplazamiento posesorio, y que en términos prácticos no soporta la

coexistencia de varios derechos. Asimismo no es aplicable para aquellos derechos que no se ejercen mediante la posesión, y no informa, al menos positivamente, sobre la existencia de cargas, gravámenes y limitaciones. (Moises, 2018)⁹⁶

Pero la principal desventaja del sistema de publicidad posesoria, es que el crecimiento económico de los últimos años ha aumentado el número de transferencias inmobiliarias y, por lo tanto, exige una mayor seguridad jurídica. Esto implica que el sistema legal debe generar certeza y predictibilidad en los operadores jurídicos y, en especial, debe brindar los resguardos necesarios para que las titularidades se transmitan de modo pacífico y definitivo.

En razón de ello, la publicidad registral resulta un mayor garante de la seguridad del tráfico jurídico. Sus efectos no operan únicamente sobre el titular del derecho inscripto, sino que se extienden a los terceros que toman decisiones a partir de la información que brinda el registro. Es así que uno de los principales efectos de la publicidad registral es la protección que se otorga a los que contratan con quien figura como titular de un derecho.

VIII. CONCLUSION

Como corolario, puede concluirse que el sistema de publicidad vigente en la República Argentina logra conciliar tanto el sistema registral como posesorio a los fines de perfeccionar la adquisición, constitución, modificación, transmisión y extinción de derechos reales.

La publicidad registral, por su parte, permite dar seguridad jurídica a los individuos posibilitando que estos puedan consultar importantes datos como la identidad del propietario de un bien registrable, las características del mismo, su antigüedad, etc. Del mismo modo, permite conocer con exactitud de quien depende los poderes para controlar o administrar dicha propiedad, al igual de a quién dirigir las posibles obligaciones o deudas contraídas por la misma.

⁹⁶ Moises, A. S. (2018). Clase de Derecho Registral y Notarial. *Publicidad en el derecho. Publicidad, sistema y derecho registral*. Perú.

Principalmente, constituye el medio más eficiente para la publicidad de los derechos reales sobre inmuebles, los gravámenes que los afectan y las medidas que limiten o condicionen su libre disponibilidad, sin perjuicio del distinto valor y alcance que se asigne a la inscripción dentro de las modalidades de las legislaciones.

Por lo tanto, facilita el acceso a cualquier persona para consultar e investigar el dato que interesa en la negociación que se propone llevar a cabo, evita la ocultación maliciosa de gravámenes, de doble venta, amplía y fomenta el ahorro de los inversionistas grandes o pequeños que ven su propiedad garantizada, cuando figura inscrita en un tipo de Registro exacto y seguro.

Mientras que la publicidad posesoria, por su parte, si nos centramos en los derechos reales que precisamente se ejercen por la posesión, esto es, en primer lugar las “cosas muebles”, resulta indispensable en razón de las innumerables transacciones que se realizan a cada momento, éstas se efectúan por o a través de la posesión, pasando de unas manos a otras las distintas cosas sin ninguna otra formalidad. Es decir, la importancia de la posesión viene directamente de la mano de la realidad, del contacto del hombre con las cosas (hecho), independientemente de la legalidad (derecho). El cual en algunos casos puede coincidir, y en otros no.

BIBLIOGRAFÍA

- Ahumada, D. E. (1998). *Apuntes sobre Publicidad Registral (Especialmente sobre el acceso a la publicidad)*. Recuperado el 19 de 06 de 2021, de escribanos.org.ar: <http://escribanos.org.ar/rnotarial/wp-content/uploads/2015/07/RNCba-75-1998-04-Doctrina.pdf>
- Alterini, J. H. (1974). La buena fe y la publicidad inmobiliaria registral y extraregistral (con una armonizacion entre la tradicion y la inscripcion registral). *Aporte al II Congreso Internacional de Derecho Registral*. Registro de la Propiedad de Capital Federal.
- Alterini, J. H., & Alterini, I. E. (2015). *Codigo Civil y Comercial Comentado - Tratado Exegetico Tomos I a XI*. La Ley.
- Andorno, L. O. (1981). *VIII Jornada Nacional de Derecho Civil*. La Plata.
- B. Ventura, G. (1985). Introducción al Derecho Registral. *Revista Notarial* , 2 (50).
- Calpe, E. (1981). *Diccionario Manual e Ilustrado de la lengua Española*. Madrid: Real Academia Española de la Lengua.
- Cornejo, A. A. (1994). *Derecho Registral*. Buenos Aires: Astrea.
- Corrado, R. (1947). *La publicidad en el derecho privado*. Turín.
- Di Chiazza, I. G. (s.f.). *Boleto de Compraventa - Nuevo Codigo Civil y Comercial*. Recuperado el 19 de 06 de 2021, de CEDEF Law & Finance: <https://cedeflaw.org/pdfs/2016223203558-42.pdf>
- Diez Picazo, L. (1999). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Madrid: Civitas.
- Falbo, M. La certificacion registral con reserva de prioridad. *Revista Notarial* (349).
- Farina, M. A. (2011). Publicidad Posesoria Vs. Publicidad Registral frente a la hipoteca constituida con posterioridad a la posesion del adquirente por boleto. *XXIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil*. Tucumán.
- Gallatte, R., Maino, O. E., Portal, J. C., & Rambaldi, L. (1976-1977). El Principio de Publicidad en los Registros de Bienes. (C. d. Cordoba, Ed.) *Revista Notarial de Cordoba* (32-33), 229-234.

- Gatti, E. (1981). *VII Jornada Nacional de Derecho Civil*. La Plata.
- Gatti, E., & Alterini, J. H. (1973). Regimen Juridico del Boletto de Compraventa. *L.L.143*, (pág. 1168).
- Gonzalez y Martinez, J. (1924). *Estudios de Derecho Hipotecario*. Madrid: Imprenta de Estanislao Maestre.
- Guerrero, F. A. (2012). Los sistemas publicitarios registrales, sus principios y algunos efectos juridicos sobre el principio de legalidad. *Revista de Derechos Reales* (2).
- Hernandez Gil, F. (1963). Introduccion al Derecho Hipotecario. *Revista de Derecho Privado* .
- Herrero de Pratesi, M. C. (2019). Los registros de la propiedad inmueble en Argentina. Propuestas para una gestion pública moderna. *Revista del Notariado* (938).
- Latino, J. A. (2016). La Influencia del Derecho Registral Español en Argentina a la Luz del Bicentenario. *Revista de Historia del Derecho* (52).
- Lopez de Zavalía, F. (1983). *Curso Introductorio de Derecho Registral*. Victor de Zavalía.
- Mariani de Vidal, M., & Abella, A. (2016). *Derechos Reales en el Codigo Civil y Comercial* (Vol. Tomo II). Buenos Aires: Zavalía.
- Mariani de Vidal, M., & Abella, A. (2016). *Derechos Reales en el Codigo Civil y Comercial* (Vol. Tomo I). Buenos Aires: Zabalía.
- Moises, A. S. (2018). Clase de Derecho Registral y Notarial. *Publicidad en el derecho. Publicidad, sistema y derecho registral*. Perú.
- Moisset de Espanes, L. (2003). *Publicidad Registral* (3ra ed.). Zabalía.
- Ongaro de Minni en j: 1339 Minni Miguel A. y otro en j: 37 Gomez H. c/ J.C. Grzona p/Ord. p/Terceria s/Casacion, Expte. N° 148805 (Suprema Corte de Justicia de Mendoza 6 de diciembre de 1991).
- Padilla, R. (1982). Apuntes clases de Derechos Inscribibles. *Curso Doctorado en Derecho Registral*. Tucumán.

Roca Sastre, R. N., & Roca Sastre Mancunill, L. (1979). *Derecho Hipotecario*. Barcelona: Edic. Bosch.

Rodríguez, A. W. (1974). *Publicidad Inmobiliaria*. Buenos Aires: Universidad.

Rosasco de Elias, R. M. (12 de Octubre de 2008). *Notaria Rosalia Mejía*. Recuperado el 04 de Abril de 2021, de Efectos constitutivos de la Inscripción de la Tránsito de Propiedad Vehicular: <http://www.notariarosaliamejia.com/cgi-bin/noticias/1.html>

Sarsfield, V. (1869). *Código Civil*.

Trapani de Espeche, D. (1985). El principio de inscripción en el derecho registral inmobiliario. *Revista Notarial*, 2 (50).

Urbaneja, M. E. (2011). La Registración Inmobiliaria Argentina. Reflexiones Contemporáneas en torno a sus aspectos medulares. *Estudios de Derecho Civil con Motivo del Bicentenario*, 553-611.

Villaro, F. P. (2010). *Derecho Registral Inmobiliario*. Buenos Aires: Astrea.

Zaldívar, Á. G. (2015). Historia del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires. *Revista del Notariado* (919).

Zapata, A. B. (1977). El Principio de Fe Pública Registral en el Derecho Argentino. *Idearium* (3).