

CSJ-BJ-AHU



001501

ÉRICO ATILIO CORNEJO



modernización
ORGANO JUDICIAL



Convenio de Préstamo BIRF N° 7135-ES

Derecho registral

Documentos registrables. Inscripción. Matriculación
Rogación. Tractos sucesivo y abreviado. Los certificados
Cancelación y caducidad de anotaciones e inscripciones
Prioridad. Registros especiales. Inexactitudes
Las medidas cautelares y el bloqueo registral

1ª reimpresión



ASTREA

346.43
0813d

0001501

AMÉRICO ATILIO CORNEJO

Derecho registral

Documentos registrables. Inscripción. Matriculación
Rogación. Tracto sucesivo y abreviado. Los certificados
Cancelación y caducidad de anotaciones e inscripciones
Prioridad. Registraciones especiales. Inexactitudes
Las medidas cautelares y el bloqueo registral

1ª reimpresión



EDITORIAL ASTREA
DE ALFREDO Y RICARDO DEPALMA
CIUDAD DE BUENOS AIRES
2001

1ª edición, 1994.

1ª reimpression, 2001.

© EDITORIAL ASTREA

DE ALFREDO Y RICARDO DEPALMA SRL

Lavalle 1208 - (C1048AAF) Ciudad de Buenos Aires

www.astrea.com.ar - info@astrea.com.ar

ISBN: 950-508-406-4

Queda hecho el depósito que previene la ley 11.723

IMPRESO EN LA ARGENTINA

ÍNDICE GENERAL

Prólogo	VII
---------------	-----

CAPÍTULO PRIMERO PUBLICIDAD Y REGISTRO

§ 1.	Concepto de publicidad	1
	a) Concepto amplio	1
	b) Publicidad jurídica	1
§ 2.	Naturaleza jurídica	3
§ 3.	Figuras afines	3
	a) Publicación	3
	b) Notificación pública	3
	c) Forma y publicidad	4
§ 4.	Registros y publicidad	4
	a) Opinión de Hernández Gil	4
	b) Opinión de Alterini	5
§ 5.	Concepto de publicidad registral	6
§ 6.	Concepto de registro	6
§ 7.	Clases de registro	7
	a) Registro de hechos	7
	b) Registro de actos y contratos	8
	c) Registro de documentos	8
	d) Registro de títulos	8
	e) Registro de derechos	9
§ 8.	Clasificación de los registros	9
	a) Personales y reales	9

	b) De transcripción y de inscripción	10
	c) Declarativos y constitutivos	10
§ 9.	El derecho registral	11
	a) Acerca de la existencia de una teoría general del derecho registral	11
	1) Postura afirmativa	11
	2) Postura negativa	13
	b) Conclusión	14

CAPÍTULO II

DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO

A) INTRODUCCIÓN

§ 10.	Concepto	15
§ 11.	Objeto	16
§ 12.	Terminología	16

B) SISTEMAS REGISTRALES

§ 13.	Concepto	17
§ 14.	Breve noción de cada uno de los sistemas ...	17
	a) Sistema francés	17
	b) Sistema alemán	19
	c) Sistema australiano o Torrens	23

C) ANTECEDENTES DE LA PUBLICIDAD EN EL DERECHO ARGENTINO

§ 15.	El sistema del Código Civil según Vélez Sársfield	24
§ 16.	Los registros provinciales	26
§ 17.	Los proyectos de reforma	27

D) EL ARTÍCULO 2505 DEL CÓDIGO CIVIL

§ 18.	Antecedentes	31
§ 19.	Su texto	34

E) CARÁCTER DE LA INSCRIPCIÓN EN EL SISTEMA REGISTRAL ARGENTINO EN MATERIA DE INMUEBLES

§ 20.	Distintas opiniones	35
§ 21.	El concepto de terceros	36

F) TRADICIÓN E INSCRIPCIÓN

§ 22.	Función de la tradición en el sistema de Vélez Sársfield	40
§ 23.	Función de la tradición después de la reforma de la ley 17.711	41
§ 24.	Tradición e inscripción	42

G) PUBLICIDAD POSESORIA

§ 25.	Sobre la existencia de publicidad no registral	43
§ 26.	La publicidad posesoria en particular	44
	a) Jurisprudencia en el caso "Todros"	44
	b) Las VIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil	46

CAPÍTULO III**DOCUMENTOS REGISTRABLES****A) CONSIDERACIONES GENERALES**

§ 27.	Documento. Concepto y clasificación	47
§ 28.	Documento registrable	48

§ 29.	Enumeración de los documentos registrables	49
§ 30.	Inscripción y anotación. Diferencias	49

B) REQUISITOS DE LOS DOCUMENTOS REGISTRABLES

§ 31.	Clases de documentos registrables	50
	a) Documentos registrables públicos. Requisitos que deben reunir	52
	b) Documentos registrables privados	54
§ 32.	Registración de los boletos de compraventa	55
	a) Boletos de la ley 14.005 y de la ley 19.724	55
	b) Los restantes boletos	56

C) INSCRIPCIÓN DE CIERTOS DOCUMENTOS

§ 33.	Registración de la gestión y estipulación	59
§ 34.	Registración en materia de sociedades comerciales	62
	a) Inscripción preventiva del artículo 38 de la ley de sociedades comerciales	62
	b) Transformación	64
	c) Fusión y escisión	65
	1) Opinión de García Cuerva	65
	2) Opinión de Adrogué	66
	3) El artículo 82 de la ley de sociedades comerciales, modificado por la ley 22.903	67

D) ENUMERACIÓN DE OTROS DOCUMENTOS REGISTRABLES

§ 35.	Registrables por disposiciones contenidas en leyes nacionales	67
§ 36.	Registrables por interpretación de la doctrina o jurisprudencia	70
	a) Casos que no ofrecen dudas	70
	b) Casos dudosos	71

1)	Renuncia al mayor valor	71
2)	Constancia de que el inmueble ha sido sede del hogar conyugal	72
3)	Las llamadas inhibiciones voluntarias o cláusulas de no enajenar	73
§ 37.	Documentos que no son registrables	73
a)	Los bienes del dominio público	73
b)	Las restricciones al dominio en el interés público	73
c)	Otros casos	74

CAPÍTULO IV PRINCIPIO DE ROGACIÓN

A) INTRODUCCIÓN

§ 38.	Concepto	75
§ 39.	Legitimación	76
§ 40.	Forma	79
a)	Petición de inscripción por telegrama colacionado	79
b)	Inscripción de documentos judiciales de extraña jurisdicción	81

B) DESISTIMIENTO DE LA INSCRIPCIÓN

§ 41.	Concepto	81
§ 42.	Plazo	82
§ 43.	Forma	83
§ 44.	Casos en que no procede el desistimiento ...	84

C) EFECTOS

§ 45.	El asiento de presentación	85
-------	----------------------------------	----

§ 46.	Régimen legal	86
§ 47.	Efectos	86

CAPÍTULO V

MATRICULACIÓN

A) CONSIDERACIONES GENERALES

§ 48.	Concepto	89
§ 49.	La matriculación en la ley 17.801	89
§ 50.	Inmuebles excluidos	90

B) PROCEDIMIENTO DE MATRICULACIÓN. EL FOLIO REAL

§ 51.	Caracterización	90
§ 52.	El folio real en la ley 17.801	93

C) EL ASIENTO

§ 53.	Concepto	95
§ 54.	Requisitos	95
	a) Con relación al inmueble	95
	b) Con relación al titular del derecho	96
§ 55.	Asientos posteriores	97
	a) Formalidades	97
	b) Análisis de las denominadas circunstan- cias particulares	98
	1) Cláusulas de ajuste en las hipotecas sujetas a la ley 21.309	98
	2) Cláusulas relativas al dominio imper- fecto	100

D) MODIFICACIÓN DEL INMUEBLE

§ 56.	Principio general	102
-------	-------------------------	-----

§ 57.	Distintos supuestos	102
	a) Subdivisión	102
	b) Anexión y unificación	102
§ 58.	La ley 17.801	103

E) DOBLE MATRICULACIÓN

§ 59.	Descripción del fenómeno	103
§ 60.	Competencia del registro	104
§ 61.	Forma de solución	106

CAPÍTULO VI

TRACTO SUCESIVO

A) CARACTERIZACIÓN

§ 62.	Concepto	109
§ 63.	El tracto sucesivo en la ley registral	109
§ 64.	Alcance legal del requisito de la previa inscripción	110
§ 65.	Examen de los elementos integrativos del tracto sucesivo	110
	a) Sujetos	111
	b) Objeto	111
	c) Oportunidad	111
	d) Efectos	111

B) TRACTO ABREVIADO

§ 66.	Concepto	112
§ 67.	Análisis de los distintos supuestos enumerados en el artículo 16 de la ley 17.801	112
§ 68.	Carácter de la enumeración	118
§ 69.	Crítica a la tesis del carácter taxativo	119

§ 70.	Supuestos de tracto abreviado no enumerados por la ley	122
-------	--	-----

CAPÍTULO VII

PRINCIPIO DE PRIORIDAD

A) CARACTERIZACIÓN

§ 71.	Concepto	125
§ 72.	Clases de prioridad	126
§ 73.	Publicidad material y publicidad formal	127
§ 74.	La prioridad en el sistema registral argentino	128
	a) Los artículos 19 y 40 de la ley 17.801	128
	b) El libro diario y el llamado asiento de presentación	129
	1) Mecánica inscriptoria	129
	2) Plazo	130
	3) Derechos	130
	4) Acreedores embargantes y materia hipotecaria	130
§ 75.	Modificaciones al principio general de prioridad	130
	a) Principio general en materia de convenciones sobre el rango	131
	1) Tesis de Molinario	131
	2) Opinión de Alterini	132
	b) Análisis de los distintos supuestos	132

B) CONVENCIONES SOBRE EL RANGO

§ 76.	Reserva de rango	133
	a) Concepto	133
	b) Requisitos	134
§ 77.	Posposición de rango	136

§ 78.	Permuta de rango	136
§ 79.	Coparticipación de rango	137

**C) MODIFICACIONES LEGALES
AL PRINCIPIO DE PRIORIDAD**

§ 80.	Introducción	138
§ 81.	Reserva de prioridad	138
	a) Terminología	138
	b) Funcionamiento	139
	c) Pérdida de la reserva de prioridad	142
§ 82.	Efecto retroactivo de la inscripción	142

**CAPÍTULO VIII
PUBLICIDAD**

A) INTRODUCCIÓN

§ 83.	Publicidad material y publicidad formal	145
§ 84.	Medios	146
§ 85.	Legitimación	147

B) LOS CERTIFICADOS

§ 86.	Concepto	148
§ 87.	Funciones	149
§ 88.	Actos para los que se exige	150
§ 89.	Efectos	151
§ 90.	Obligatoriedad	151
§ 91.	Plazo de validez	154
	a) Cómputo	154
	b) Modificación de los plazos	155
	c) Efectos del vencimiento del plazo	156
	1) Respecto de la prioridad	156
	2) Respecto de la validez de la escritura	156

§ 92.	Utilización del certificado	156
a)	Principio general	157
b)	Excepciones admitidas	157
c)	Uso del certificado por un escribano distinto a quien lo solicitó	157
d)	Usado para un acto distinto para el cual fue solicitado	159

C) MEDIDAS CAUTELARES Y BLOQUEO REGISTRAL

§ 93.	Principio general que resulta de la ley	160
§ 94.	Medidas que puede solicitar un tercero que obtiene una anotación condicional por efectos de la anotación preventiva	161
§ 95.	Medidas que puede disponer un juez	162
a)	Antes de autorizarse la escritura	162
b)	Después de autorizada la escritura	162
§ 96.	Tratamiento registral	163
a)	Tratamiento registral de la medida de no innovar	163
b)	Consecuencias del dictado de una medida cautelar innovativa	163

D) LOS CERTIFICADOS EN CASO DE ESCRITURAS SIMULTÁNEAS

§ 97.	Remisión	165
§ 98.	Solución legal	166

CAPÍTULO IX

REGISTRACIONES ESPECIALES

A) INTRODUCCIÓN

§ 99.	Concepto y terminología	167
-------	-------------------------------	-----

§ 100.	El artículo 30 de la ley 17.801	167
§ 101.	Forma de practicar los asientos	169

B) REGISTRO DE LAS INHIBICIONES

§ 102.	Anotación de las inhibiciones ordenadas judicialmente	169
	a) Requisitos	170
	b) Duración	170
	c) Casos de inhibición ordenada en un proceso concursal	171
§ 103.	Anotación de las llamadas inhibiciones voluntarias	171
	a) Concepto de inhibición voluntaria	171
	b) Validez a la luz del Código Civil	172
	1) Doctrina	172
	2) Jurisprudencia	175
	3) Normas registrales	175

C) REGISTRO DE LA CESIÓN DE DERECHOS HEREDITARIOS

§ 104.	Concepto de cesión de derechos hereditarios	176
§ 105.	Forma de la instrumentación de la cesión de derechos hereditarios	178
§ 106.	Publicidad de la cesión de derechos hereditarios	179
	a) Antes de la vigencia del decreto 2080/80	179
	1) Jurisprudencia	180
	2) Doctrina	181
	b) La situación después de la entrada en vigencia del decreto 2080/80	182

D) REGISTRO DE LA DECLARATORIA DE HEREDEROS

§ 107.	Efectos de la declaratoria de herederos	184
§ 108.	Efectos de la inscripción de la declaratoria de herederos	185

§ 109.	Discrepancia jurisprudencial acerca del alcance de la inscripción de la declaratoria de herederos	186
--------	---	-----

CAPÍTULO X

MODIFICACIÓN, ACLARACIÓN Y EXTINCIÓN DE LAS ANOTACIONES E INSCRIPCIONES

§ 110.	Cancelación de las anotaciones e inscripciones	193
a)	Procedimiento. El artículo 36 de la ley 17.801	193
b)	Análisis de los distintos supuestos	194
1)	Cuando se presenta el documento en el cual consta la extinción del derecho registrado	194
2)	Cuando el documento que se presenta contiene una transferencia del derecho inscripto en favor de otra persona	194
3)	La confusión	195
4)	La sentencia judicial	196
5)	La ley	197
§ 111.	Caducidad de las inscripciones	197
§ 112.	Notas aclaratorias	198

CAPÍTULO XI

PRINCIPIO DE LEGALIDAD

A) INTRODUCCIÓN

§ 113.	Concepto	201
§ 114.	Límites	202
§ 115.	Naturaleza jurídica	203
§ 116.	Caracteres	204

B) EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD EN LA LEY 17.801

§ 117.	El principio general del artículo 8º	205
§ 118.	Límites al ejercicio de la función calificadora	206
	a) Concepciones restringidas	206
	b) Concepciones amplias	208
	1) Opinión de López de Zavalía	208
	2) Postura de Moisset de Espanés	209
	3) Opinión de Sing	210
	4) Posición de Scotti	211
	c) La jurisprudencia. El plenario "Feldman"	212

C) CALIFICACIÓN DEL DOCUMENTO JUDICIAL

§ 119.	Procedencia	215
§ 120.	Límites	216
	a) Competencia	216
	b) Legalidad de las formas extrínsecas	216
	c) Determinación del mandato judicial, bienes y personas afectadas	216
	d) Obstáculos que surgen del registro	216
§ 121.	Plazos para calificar	217
§ 122.	Resultado de la calificación	218
	a) Inexistencia de observaciones	218
	b) Existencia de observaciones	218

D) RECURSO CONTRA LAS DECISIONES DEL REGISTRO

§ 123.	Remisión de la ley 17.801	221
§ 124.	Leyes reglamentarias	221
	a) Recurso de recalificación	221
	1) Legitimación	221
	2) Decisiones contra las que procede (caso del artículo 9º, inciso a)	221
	3) Plazos	223

4) Efectos de la interposición	223
5) Resolución	223
b) Recursos posteriores	223

CAPÍTULO XII

INEXACTITUD REGISTRAL

A) CONSIDERACIONES GENERALES

§ 125. Concepto	227
§ 126. Rectificación de asientos inexactos	227

B) LA INEXACTITUD Y LOS TERCEROS

§ 127. Planteo del problema	230
§ 128. La no convalidación	230
§ 129. La fe pública registral	230
a) La fe pública en el sistema alemán	231
b) La fe pública en la legislación española	232
c) Diferencia entre la fe pública registral y el principio de legitimación	233

C) LA CUESTIÓN EN LA LEGISLACIÓN ARGENTINA

§ 130. El principio de legitimación	233
§ 131. El principio de la fe pública registral en la legislación	235
§ 132. Distintas situaciones	235
a) Terceros adquirentes del dominio u otro derecho real	236
b) Terceros que se atienen a las constan- cias de los certificados e informes	237
1) Certificado emitido sobre la base de un asiento falsificado	238
2) Certificado emitido sobre la base de una información errónea	239
<i>Bibliografía</i>	241