

INDICE GENERAL

Capítulo I

GENERALIDADES

- § 1. CONCEPTO DEL DERECHO REGISTRAL 9
- I. Definición, 9: 1. Las definiciones de la doctrina; 2. La nuestra.
 - II. Terminología, 10: 1. Derecho Hipotecario; 2. Derecho Inmobiliario; 3. Derecho del Registro de la Propiedad; 4. Derecho Publicitario; 5. Derecho Registral.
 - III. El Derecho Registral como conjunto de normas, 17: 1. Anfibología de la palabra "derecho"; 2. Derecho Objetivo Registral y derecho subjetivo registral; 3. Las normas y los principios; 4. Las ramas del Derecho.
 - IV. Contenido del Derecho Registral, 22.
 - V. Caracteres del Derecho Registral, 23: 1. Conjunto heterogéneo de normas; 2. Derecho limitativo; 3. Derecho formalista.
 - VI. Objeto del Derecho Registral, 23: 1. Los proyectos de reforma; 2. La doctrina; 3, 4 y 5. Método adoptado en este Curso y razones de él.
- § 2. UBICACION DEL DERECHO REGISTRAL 28
- I. La autonomía de las ramas del Derecho, 28: 1. Concepto de autonomía; 2. La autonomía didáctica; 3. La autonomía científica; 4. La autonomía legislativa; 5. El drama del Derecho Registral; 6, 7, 8 y 9. Nuestra opinión.

- II. Relaciones con el Derecho Civil, 36: 1. Concepto del Derecho Civil; 2. El Derecho de Roma; 3, 4, 5, 6 y 7. Evolución.
- III. El Código Civil y las leyes registrales, 41: 1. Ejemplificación de las relaciones, tomando la ley 17.801; 2. Ejemplificación tomando las normas registrales sobre automotores.
- IV. Relaciones con otras ramas, 43.
- V. Heterogeneidad, 44: 1. Heterogeneidad en las subramas; 2. Heterogeneidad dentro de cada subrama.

§ 3. LA PUBLICIDAD REGISTRAL 47

- I. Indagación sobre el concepto de publicidad, 47: Mé- todo a seguir: 1. Plurisignificación del vocablo; 2. Camino a seguir para determinar el concepto.
- II. El vocablo “público”, 49: 1. “Público” como adjetivo y como sustantivo; 2. Vinculación de ambos usos; 3, 4, 5 y 6. El concepto de público en sentido sus- tantivo.
- III. El vocablo “publicar”, 53: 1. La actuación pública y el publicar; 2. La publicación oral y la escrita; 3. La publicidad registral y la posesoria.
- IV. El vocablo “publicidad”, 55.
- V. Las definiciones de publicidad, 55: 1, 2 y 3. Según la doctrina; 4. Nuestra opinión; 5. Cognoscibilidad permanente y general; 6. Cognoscibilidad referida a hechos jurídicos; 7. Cognoscibilidad en base a de- claración señalativa; 8. Concepto de declaración se- ñalativa; 9. Otros aspectos.
- VI. Naturaleza de la publicidad registral, 62: 1. Concepto de naturaleza jurídica; 2. Comparación con la publi- cidad comercial; 3. Publicidad y publicación, publi- cidad-noticia y publicidad-carga; 4. Publicidad y noti- ficación; 5. Remisión.

§ 4. PUBLICIDAD Y FORMA 67

- I. Concepto de forma, 67: 1 y 2. Forma y contenido; 3. Formas libres y formas impuestas; 4. Nulidad plena y nulidad efectual; 5. Formas consustanciales;

6. La llamada forma ad-probationem; 7. La llamada forma de publicidad.
- II. Un cuadro ilustrativo, 71.
- III. Estructura del acto señalado (Visión primera), 73.
- IV. Estructura del acto señalante, 73.
- V. Aplicación del microscopio jurídico (visiones segunda y tercera), 74: 1. La estructura bilateral como forma; 2. La forma y el contenido de los actos que integran la estructura bilateral; 3. El acto instrumental y el acto instrumentado.
- VI. Las formas extrínsecas, 77: 1. Interés de la determinación del concepto; 2, 3 y 4. El problema del asentimiento conyugal.
- VII. El examen calificador, 82: 1, 2 y 3. El asentimiento conyugal; 4. Remisión.
- VIII. Las formas extrínsecas (continuación), 83: 1. Causas extrínsecas e intrínsecas; 2. El plenario Feidman; 3. Mackeldey y el Código Civil; 4. El acto instrumental y el acto instrumentado; 5. La forma del asentimiento conyugal; 6. Remisión.

Capítulo II

VISION HISTORICA Y COMPARATISTA DEL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO

- § 5. EL DERECHO ROMANO 89
- I. Generalidades, 89.
- II. La mancipatio, 90: 1. Descripción; 2, 3 y 4. Comparación con los negocios semitas; 5. Ultimo estado de la mancipatio.
- III. La in iure cessio, 96.
- IV. La traditio, 96.
- V. La insinuatio, 96.
- VI. La traditio solemnisis, 97.

§ 6. EL DERECHO EGIPCIO	99
I. Generalidades, 99: 1. Confluencia de culturas; 2. Bibliografía; 3 y 4. La petición de Dionisia.	
II. Los órganos, 101: 1. Las dos bibliotecas; 2 y 3. Comparación con las actuales oficinas de Catastro; 4. Comparación con el Registro Inmobiliario actual; 5. Modelo de asiento registral.	
III. El procedimiento, 106: 1. Prosaggelia; 2. Epistalma; 3. Apographe; 4. Parathesis y diastroma.	
IV. Los efectos, 108.	
§ 7. EL DERECHO GERMANICO MEDIOEVAL	111
I. Generalidades, 111.	
II. La Sala, 111: 1 y 2. Carácter completo; 3. Operación pública; 4. Operación ritual; 5. Investidura corporal.	
III. La transmisión in mallo, 114.	
IV. La investidura incorporal, 114: 1. El contencioso real y la revestitio o exfestucatio; 2. El contencioso ficticio; 3. El procedimiento de jurisdicción voluntaria; 4. Comparación entre la investidura corporal y la incorporal.	
V. La investidura feudal, 116: 1 y 2. Descripción; 3. Interés para la historia del Derecho Privado.	
VI. El ensaisinement, 118.	
VII. La pignoración, 118.	
VIII. La apropiación, 119.	
IX. La gewere, 119.	
§ 8. TRANSICION: EL NEGOCIO OBLIGACIONAL Y EL DISPOSITIVO	120
I. Generalidades, 120.	
II. En el Derecho Romano, 121: 1. La teoría del título y el modo: elementos estructurales; 2. Elementos funcionales; 3. Observaciones a la exposición clásica; 4. Teoría de la tradición abstracta.	
III. La tradición abstracta y la tradición concreta, 122: 1. Principio de justificación; 2. Un ejemplo; 3. Interés de la distinción.	

- IV. Aclaración, 124.
- V. Negocios abstractos y negocios concretos, 125.
- VI. Negocios consensuales y reales, 126.
- VII. Negocios bilaterales y negocios trilaterales, 127.
- VIII. Síntesis, 127: 1. Sistema de Vélez; 2. Sistema del Código Napoleón; 3. Sistema alemán.

§ 9. EL SISTEMA ALEMAN 130

- I. Importancia, 130: 1. Nuestros proyectos de reforma; 2. Importancia científica; 3. Complejidad.
- II. Presentación de un folio alemán, 132.
- III. La posición registral, 134: 1. Posesión; 2. Posesión e inscripción; 3 y 4. Adquisición de muebles y adquisición de inmuebles; 5 y 6. Posesión y posición registral.
- IV. Dónde se adquiere la posición registral: los órganos, 137: 1. El juez registrador; 2. Los recursos.
- V. Dónde se adquiere la posición registral: el folio, 139: 1. Concepto de folio; 2. Principio inmobiliario y principio de especialidad; 3. Atenuaciones del principio de especialidad.
- VI. Clases de inscripciones, 140: 1. Inscripciones de hecho y de derecho; 2. Inscripciones en sentido estricto y cancelaciones; 3. Preparatorias y definitivas; 4. Constitutivas y declarativas; 5. Correctas y viciosas, exactas e inexactas; 6. Combinación.
- VII. Examen del folio prusiano, 143: 1. La carátula; 2 y 3. El inventario y las secciones; 4, 5 y 6. Las dos partes del inventario; 7. La primera sección; 8. La segunda sección; 9. La tercera sección.
- VIII. El archivo, 148.
- IX. Cómo se adquiere la posición registral, 149: 1. Principio de instancia; 2. Principio de consentimiento formal; 3. Principio de continuidad; 4. Valor de dichos principios; 5. Principio de calificación; 6. Culminación del procedimiento.
- X. Síntesis, 152.
- XI. Principio de inscripción, 154: 1. Inscripción y acuerdo; 2. Clases de mutaciones; 3. Los casos; 4. Efectos constitutivos; 5. Adquisiciones fuera del Registro; 6.

Inscripciones constitutivas e inscripciones declarativas.

- XII. Principio de declaración material, 157: 1. Terminología; 2. Einigung y Auflassung; 3. Importancia del estudio del sistema alemán.
- XIII. Principio del acto abstracto, 159.
- XIV. Principio de presunción de exactitud, 160: 1. Fuerza constitutiva y fuerza atributiva; 2. La presunción de exactitud alemana; 3. Fuerza positiva y fuerza negativa.
- XV. Principio de la fe pública, 162: 1. Concepto; 2, 3, 4, 5, 6 y 7. Concepto de tercero.
- XVI. Principio de compensación, 165: 1. Casos; 2. Primer ejemplo; 3. Segundo ejemplo; 4. Tercer ejemplo.
- XVII. Principio de rango, 166.
- XVIII. Principio de responsabilidad, 167.
- XIX. Principio de publicidad, 168.

§ 10. EL SISTEMA FRANCES 170

- I. Hasta el Código Civil, 170: 1. El Derecho de las costumbres; 2 y 3. La legislación del Directorio; 4 y 5. La discusión del proyecto de Código.
- II. Consensualismo y aformalismo franceses: evolución, 175: 1. El consensualismo; 2. El aformalismo; 3. Las leyes de 1855 y de 1955.
- III. Principio de autenticidad, 179.
- IV. Organización y procedimiento, 180: 1. La oficina; 2. El registro de presentaciones; 3. El registro de formalidades; 4. Los ficheros.
- V. Los efectos de la registración, 183: 1. Necesidad de la registración; 2. El principio de la eficacia relativa de la publicidad.
- VI. Concepto de terceros, 184.

§ 11. EL DERECHO ANGLOSAJÓN Y EL SISTEMA TORNRENS 187

- I. Generalidades, 187.
- II. El sistema jurídico anglosajón, 187: 1. Carácter asistemático; 2. La property; 3, 4 y 5. La personal pro-

- perty; 6 y 7. La real property; 8. Los estates; 9. Los interests.
- III. Australia, 197: 1 y 2. La personalidad de Torrens; 3. Carácter facultativo del sistema; 4. La solicitud; 5 y 6. Trámite.

Capítulo III

LA HISTORIA DEL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO ARGENTINO

§ 12. EL DERECHO ESPAÑOL HASTA 1810 205

- I. Importancia, 205: 1. Parte de nuestra propia historia; 2. Influencia de la ley hipotecaria española.
- II. Epocas de la historia de España, 206: 1. Divisiones a practicar; 2. Necesidad de reivindicar su estudio.
- III. Tartessos y otros pueblos, 207: 1, 2, 3 y 4. Desde Tartessos hasta la entrada de los romanos; 5. Historia anterior a los tartessos; 6. Los íberos; 7. Interés del estudio de esta parte de la historia.
- IV. Roma y los bárbaros, 212: 1. Alcances de la dominación romana; 2. La lex malacitana; 3. Romanización; 4, 5, 6 y 7. Los bárbaros; 8. El breviario de Alarico, el breviario de Eurico y el Codex Wisigothorum; 9. Juicio crítico sobre las leyes visigodas.
- V. Los sarracenos, 218: 1 y 2. La dominación sarracena; 3. El Fuero Juzgo; 4. El avance español.
- VI. La gewere, 220: 1. Concepto; 2. Gewere y possessio; 3. Distintas especies de gewere; 4. Efectos defensivos, ofensivos y transmisivos; 5. La gewere en España.
- VII. La robración y los pregones, 225: 1. La robración; 2. Los pregones; 3. Remisión.
- VIII. Las pragmáticas, 226: 1. La del año 1423; 2. Decisiones de 1528 y de 1558; 3. Pragmática de 1539; 4. Auto acordado de 1713; 5. Pragmática de 1768; 6. Cédulas de 1778 y 1783.

§ 13. EL DERECHO ARGENTINO DESDE 1871 A 1968 .. 234

- I. Generalidades, 234.
- II. Las cuatro posibilidades, 234: 1. Consensualismo; 2. Teoría del título y el modo; 3, 4 y 5. Consensualismo mitigado y teoría del título y el modo imperfecto; 6. Forma o medio de publicidad; 7. Los hijos de nuestro Derecho.
- III. La nota al art. 577, 237.
- IV. El hijo dilecto, 238: 1. El título; 2. El modo.
- V. El hijo rebelde, 240.
- VI. El hijo adoptivo, 241: 1. Las leyes registrales dictadas en desobediencia al Código; 2. Carácter inconstitucional; 3. La pretendida feliz anomalía; 4. Remisión; 5. Adopción del régimen por la Nación.
- VII. Proyectos de reforma, 244: 1. Proyectos Lobo, Barraquero y del Colegio de Abogados; 2. El Tercer Congreso de Derecho Civil; 3. Proyecto Galiano; 4. Anteproyecto Bibiloni, Proyecto de 1936, Anteproyecto de 1954; 5. El Instituto de Derecho Registral y las Reuniones de Directores de Registros de la Propiedad, y el Proyecto de Ley Registral Nacional; 6. Las leyes 17.711 y 17.801.

§ 14. REGIMEN ACTUAL 248

- I. Generalidades, 248.
- II. Las mutaciones por actos entre vivos, 249.
- III. El título, 249: 1. Concepto; 2. Título- causa y título- documento; 3, 4, 5, 6, 7 y 8. El problema del boleto de compraventa.
- IV. El art. 577 y la tradición, 254: 1. Importancia del art. 577; 2. Subsistencia de la necesidad de tradición; 3. Función de la inscripción; 4, 5, 6, 7 y 8. Actitud que debe adoptar el Registro ante la falta de título o ante la falta de tradición.
- V. El art. 577 y el ius ad rem, 260: 1. Origen de la figura; 2. El Derecho Canónico; 3. Los feudalistas; 4. Los civilistas; 5. El Código Civil.
- VI. La inscripción y los terceros, 263: 1. Importancia del concepto de tercero; 2 y 3. Propositiones que se formulan.

- VII. Tercero es quien no es parte sustancial, 263: 1. Sentido gramatical de la palabra "tercero"; 2. Concepto de "parte"; 3 y 4. Consecuencias del concepto de "parte".
- VIII. Sólo para ciertos terceros hace falta la registración, 266: 1. El art. 20 de la ley 17.801; 2. Los terceros interesados; 3. Los terceros de mala fe; 4. Los terceros no inscriptos.
- IX. Las mutaciones inmobiliarias mortis causa, 269: 1. La transmisión hereditaria; 2. La adquisición per universitatem y la ut singuli; 3. La XV Reunión de Directores de Registros de la Propiedad.
- X. El art. 2505 del Código Civil y las adquisiciones per universitatem, 271: 1. El art. 2505; 2. El art. 3264; 3 y 4. Hijuelas y declaratorias.
- XI. La ley 17.801 y las adquisiciones per universitatem, 274: 1. Inscripción autónoma e inscripción vinculada; 2. La inscripción vinculada; 3. La inscripción autónoma.
- XII. Cesión de herencia, 276: 1 y 2. Publicidad judicial y publicidad registral; 3. Doctrina unitaria y doctrina de la acumulación; 4, 5, 6, 7, 8 y 9. Desarrollo de la doctrina unitaria; 10. El art. 2505 del Código Civil; 11. La ley 17.801.

Capítulo IV

LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

§ 15. GENERALIDADES	287
I. Los problemas, 287.	
II. El concepto, 287: 1 y 2. La exposición de los autores; 3. Plurisignificación; 4. Nuestra opinión.	
III. Utilidad, 292.	
IV. Número de principios, 293.	
V. Clasificación, 293.	

§ 16. PRINCIPIO DE REGISTRACION 295

- I. Concepto de registración, 295: 1 y 2. Inscripción y asiento; 3. La registración.
- II. Los escribanos de registro, 299: 1. Aspecto registral; 2. Ojeada histórica.
- III. Registros de recepción y registros de actuación, 302.
- IV. Inscripción, transcripción y enlegajamiento, 304: 1, 2 y 3. La distinción en los Registros de recepción. 4. Los Registros de actuación; 5. El método de la ley 17.801; 6. El caso de la Provincia de Jujuy; 7. El régimen de automotores.
- V. Inscripciones constitutivas y declarativas, 308: 1. Concepto; 2. Problema terminológico; 3. Casos de inscripción constitutiva; 4. Casos de inscripción declarativa; 5. Variantes de inscripción constitutiva; 6. Variedades de inscripción declarativa; 7. Aplicación de la clasificación fuera del ámbito de las mutaciones reales.
- VI. Inscripciones positivas y negativas, 317: 1. División formal; 2. División sustancial.
- VII. Inscripción primera e inscripciones posteriores, 318.
- VIII. Inscripción y anotación, 318: 1. La VI Reunión de Directores de Registros de la Propiedad; 2. Nuestra opinión.
- IX. Definitivas y provisionales, 320: 1 y 2. Las actitudes del Registro; 3. Oportunidad de la registración provisional; 4. Caducidad; 5. Carácter.
- X. Condicionadas e incondicionadas, 323: 1. Concepto; 2. Comparación de las condiciones con las provisionales.

§ 17. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD 324

- I. Publicidad formal y publicidad material, 324: 1, 2, 3 y 4. Distinción; 5, 6 y 7. La ley 17.801.
- II. Historia del certificado de ley, 329: 1. Concepto; 2. Su historia.
- III. Definición del certificado de ley, 331.
- IV. Análisis de la definición: el nombre, 331.

- V. Análisis (continuación): consecuencias de la ausencia de certificado, 332: 1. Tesis de la nulidad; 2. Práctica de los Registros; 3. Nuestra opinión.
- VI. Análisis (continuación): carácter de instrumento público, 335.
- VII. Análisis (continuación): deberes, 335: 1. El art. 25 de la ley 17.801; 2. El art. 18 inc. b.
- VIII. Análisis (continuación): personas autorizadas, 336: 1. El funcionario; 2. El delegado.
- IX. Análisis (continuación): fines, 338: 1. Información; 2. Garantía patrimonial; 3. Garantía de exactitud y de inmutabilidad.
- X. Análisis (continuación): vigencia, 339: 1. El díaes a quo; 2. Combinación de plazos.
- XI. Análisis (continuación): la cesión del certificado, 340.
- XII. Análisis (continuación): lo objetivo, 342.
- XIII. Análisis (continuación): el cierre registral, 342.

§ 18. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO 344

- I. Identidad y continuidad, 344: 1. Principio de identidad; 2. Principio de continuidad; 3. Registros completos y Registros incompletos; 4. Incidencia formal.
- II. Tracto abreviado, 346: 1. El art. 16 inc. a de la ley 17.801; 2. El inciso b; 3. El inciso c; 4. El inciso d y las instrumentaciones simultáneas; 5. Alcances del tracto abreviado; 6. El Registro Nacional de Buques.

§ 19. PRINCIPIO DE AUTENTICIDAD 354

- I. Generalidades, 354.
- II. El Registro de automotores, 354: 1. Mínimo de autenticidad; 2. Función de los notarios.
- III. El Registro Inmobiliario, 356: 1. Los casos de excepción; 2. Los boletos.
- IV. Valor de la escritura pública, 357.
- V. El seguro de títulos, 358.

- § 20. PRINCIPIOS DE PRESUNCION DE EXACTITUD, LEGITIMACION Y FE PUBLICA 360
- I. Concepto de exactitud, 360: 1. Lo que es la exactitud; 2. Relatividad; 3. Valor interpartes; 4. Verdades jurídicas provisorias y definitivas.
 - II. Causas de inexactitud, 362: 1. Razón general; 2, 3 y 4. Causas particulares.
 - III. Mecanismos compensadores, 364.
 - IV. Principio de legitimación, 364: 1. La ley española; 2. Nuestro Derecho.
 - V. Principio de fe pública, 366: 1. La ley española; 2. Nuestro Derecho.
 - VI. Rectificación, 367.
- § 21. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD 368
- I. Generalidades, 368: 1. Concepto; 2. Terminología.
 - II. La especialidad de la hipoteca según los civilistas, 369; 1 y 2. Generalidades; 3. Especialidad en cuanto al inmueble; 4. Especialidad en cuanto al crédito.
 - III. La especialidad en el Derecho Registral, 370.
 - IV. La especialidad de la hipoteca en el Derecho Registral; 370: 1. El art. 3131 del Código Civil; 2. Ejemplo de un asiento registral; 3, 4, 5 y 6. Los requisitos.
- § 22. PRINCIPIO DE PRIORIDAD 374
- I. Generalidades 374: 1. Los derechos reales y el ius preferendi; 2. Los tres tipos de preferencia.
 - II. La preferencia por prelación concursal, 375.
 - III. La preferencia por exclusión concursal, 376: 1. Los derechos reales principales; 2. La hipoteca.
 - IV. La preferencia por prioridad temporal, 377: 1. Razón; 2. Compatibilidad e incompatibilidad; 3. Consecuencias en el Registro; 4. Prior in tempore potior in iure.
 - V. Prioridad directa, 380: 1. Final; 2. Inicial; 3. El Registro tucumano; 4. El art. 3934 del Código Civil.

- VI. Prioridad indirecta, 382.
- VII. Reserva de prioridad, 383.
- VIII. La autonomía privada, 383: 1. El art. 19 de la ley 17.801; 2. Rango de avance y rango fijo; 3. Permuta, posposición y reserva de rango.

§ 23. PRINCIPIO DE LEGALIDAD 386

- I. Advertencia: mutilación y distorsión, 386: 1. La descripción corriente; 2. Mutilación; 3. Distorsión.
- II. Principio de legalidad primigenio, 388: 1. El Derecho Público; 2. Aplicación al Registro.
- III. Complementos del principio de legalidad, 389: 1. Principio de supremacía de la Constitución; 2. Principio de razonabilidad.
- IV. Principio de legalidad generalizado, 390.
- V. La actividad de control, 391: 1. Legalidad interna y legalidad externa; 2. Un ejemplo; 3. La doble calificación.
- VI. Concepto de calificación, 393: 1 y 2. Generalidades; 3 y 4. Terminología.
- VII. Existencia y medida de la función calificadora, 394: 1. Existencia; 2. Medida.
- VIII. Ordenamiento aplicable, 395: 1. La doctrina; 2. Nuestra opinión.
- IX. La amplitud de la función calificadora en la ley 17.801, 397: 1. El art. 8; 2. Clasificación de los requisitos de los negocios; 3. El art. 2; 4. El art. 3; 5. Criterio; 6. El tracto sucesivo; 7. Las nulidades; 8. El caso del asentimiento conyugal.

§ 24. PRINCIPIO DE ROGACION O INSTANCIA 403

- I. Concepto y terminología, 403.
- II. Ambito, 405.
- III. Sujetos peticionantes, 407.
- IV. Forma de la petición, 408.

