

GABRIEL DE REINA TARTIÈRE



PRINCIPIOS REGISTRALES

Estudio del Derecho registral inmobiliario argentino

Prólogo de
Felipe P. VILLARO

Biblioteca de la Corte Suprema	
Nº de Orden	122.551
Ubicación	05632



Heliasta

ÍNDICE ✓

PRÓLOGO	9 ✓
ÍNDICE	25 ✓

Capítulo I

LOS PRINCIPIOS REGISTRALES ✓

I. CONCEPTO Y ASIENTO DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES	31
II. FUNCIÓN INFORMADORA	33
III. FUNCIÓN CIENTÍFICA	34
IV. FUNCIÓN APLICATIVA	35
V. LA RECEPCIÓN DE LA TEORÍA EN CUANTO SUCESO COÉTANEO AL PROCESO DE CONSGRACIÓN CULMINADO EN LA LEY 17.801	38
A. <i>La tradición española acerca de los principios hipotecarios como antecedente</i> ..	38
B. <i>La dogmática en la génesis de la ley 17.801</i>	40
VI. RESPUESTA A LA VISIÓN ESCÉPTICA EN TORNO A LOS PRINCIPIOS REGISTRALES ..	43
VII. PRINCIPIOS REGISTRALES Y PRINCIPIOS DEL DERECHO REGISTRAL	45
VIII. LOS PRINCIPIOS REGISTRALES FRENTE AL MÉTODO COMPARADO	50
IX. ENUNCIACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES VIGENTES EN EL ORDENAMIENTO INMOBILIARIO ARGENTINO	52
A. <i>Oponibilidad</i>	53
B. <i>Legitimación</i>	54
C. <i>Prioridad</i>	54
D. <i>Tracto sucesivo</i>	54
E. <i>Especialidad o determinación</i>	55
F. <i>Rogación</i>	55
G. <i>Legalidad</i>	56
H. <i>Publicidad</i>	56
X. EL PROBLEMA CLASIFICATORIO	57
XI. ALGO SOBRE LOS QUE NO LO SON	59

Capítulo II

OPONIBILIDAD ✓

I. LA OPONIBILIDAD: NOCIÓN Y FUENTES	65
II. LA APARIENCIA COMO PREEMINENTE FUENTE DE OPONIBILIDAD EN EL DERECHO INMOBILIARIO ARGENTINO: LA BUENA FE EXTRARREGISTRAL Y EL ESTUDIO DE TÍTULOS	67

III.	EL CARÁCTER DECLARATIVO DE LA INSCRIPCIÓN	70
	A. <i>La fórmula declarativa. Su controvertida recepción. Ventajas e inconvenientes</i>	70
	B. <i>Supuestos legales de inscripción constitutiva</i>	73
IV.	SOBRE LA INEXISTENCIA DEL PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN EN LA ARGENTINA. LA TEORÍA DE LA INSCRIPCIÓN PERFECCIONADORA O COINTEGRADORA DE LOS DERECHOS REALES	74
	A. <i>El artículo 2.505 CC como el devenir de un desencuentro</i>	74
	B. <i>La consecuente negación del principio de inscripción</i>	78
	C. <i>La razón (de ser) de la inscripción perfeccionadora</i>	82
V.	INSCRIPCIÓN Y TRADICIÓN	86
VI.	OPONIBILIDAD REGISTRAL Y DERECHOS PERSONALES	89
VII.	LA OPONIBILIDAD DE LAS TRANSMISIONES HEREDITARIAS EN SU RELACIÓN CON EL REGISTRO	95
VIII.	LA INOPONIBILIDAD COMO EXCEPCIÓN	97

Capítulo III

LEGITIMACIÓN ✓

I.	FUNDAMENTO	105
II.	LEGITIMACIÓN Y AUSENCIA DE EFECTOS CONVALIDATORIOS	107
III.	¿PRESUNCIÓN DE EXACTITUD O DE INTEGRIDAD?	108
IV.	LA SALVAGUARDIA JURISDICCIONAL DE LOS ASIENTOS REGISTRALES	112
V.	ASPECTOS PROCESALES DE LA LEGITIMACIÓN REGISTRAL	115
VI.	MEDIDAS CAUTELARES VS. LEGITIMACIÓN	116

Capítulo IV

PRIORIDAD: DETERMINACIÓN ✓

I.	EL FUNDAMENTO CRONOLÓGICO DE LA PRIORIDAD	121
II.	LA DETERMINACIÓN INDIRECTA DE LA PRIORIDAD	122
III.	LA PRIORIDAD DIRECTA	124
IV.	EL LLAMADO CIERRE REGISTRAL	126
	A. <i>Concepto</i>	126
	B. <i>Clases</i>	127
	1. El cierre registral de carácter definitivo	127
	2. El cierre registral derivado de un asiento provisional previo	127
	3. El cierre registral pendiente una certificación con reserva de prioridad	128
VII.	LA MODIFICACIÓN DE LA PRIORIDAD	128
VIII.	LA PRIORIDAD CONDICIONADA	131
IX.	RESERVA DE PRIORIDAD Y MEDIDAS CAUTELARES	132

Capítulo V

PRIORIDAD: RANGO ✓

I.	CONCEPTO DE RANGO REGISTRAL	137
II.	VALOR DEL RANGO REGISTRAL	142

III.	EL RANGO COMO OBJETO DEL TRÁFICO JURÍDICO	143
	A. <i>Reconocimiento del carácter disponible del rango registral</i>	143
	B. <i>Características comunes</i>	145
	C. <i>Tipología</i>	146
	1. <i>La permuta de rangos</i>	146
	2. <i>La posposición</i>	148
	3. <i>La reserva de rango</i>	149
	4. <i>El convenio sobre la igualdad de rango</i>	151
	5. <i>La postergación</i>	152
IV.	LA DISPOSICIÓN DEL RANGO EN ALGUNOS CASOS PARTICULARES	152
	A. <i>La cesión del rango al servicio de la hipoteca sobre bienes en usufructo</i>	153
	B. <i>El negocio sobre el rango del embargo anotado</i>	154
	C. <i>La posposición de condiciones resolutorias</i>	155

Capítulo VI

TRACTO SUCESIVO ✓

I.	TRACTO SUCESIVO, LEGITIMACIÓN REGISTRAL Y PODER DE DISPOSICIÓN	159
II.	EL TRACTO ABREVIADO: OPERATORIA Y SUPUESTOS TIPIFICADOS	163
	A. <i>Obligaciones contraídas en vida del causante</i>	164
	B. <i>Transmisión de derechos por los herederos</i>	165
	C. <i>Partición de bienes hereditarios</i>	166
	D. <i>Instrumentaciones simultáneas</i>	167
III.	LA EXTENSIÓN DEL TRACTO ABREVIADO A OTROS ACTOS	169
IV.	LA REANUDACIÓN DEL TRACTO INTERRUMPIDO	172

Capítulo VII

ESPECIALIDAD ✓

I.	INTRODUCCIÓN AL PRINCIPIO REGISTRAL DE ESPECIALIDAD	175
II.	ÁMBITO DE LA ESPECIALIDAD REGISTRAL	178
III.	LAS CUESTIONES DE TÉCNICA REGISTRAL INVOLUCRADAS	181
IV.	LA FINCA COMO BASE ORGANIZADORA DEL REGISTRO	184
	A. <i>La noción registral de finca</i>	185
	B. <i>El folio real en su diseño formal</i>	186
V.	INSCRIPCIÓN VS. TRANSCRIPCIÓN	187
VI.	EL EXPEDIENTE DE MATRICULACIÓN	189
	A. <i>Clases de matriculación e inscripción primera en el Registro</i>	189
	B. <i>La identificación física de la finca</i>	191
	C. <i>Procedimiento</i>	194
VII.	LA EXCLUSIÓN DE LOS INMUEBLES DEL DOMINIO PÚBLICO	197
VIII.	EL FENÓMENO DE LA DOBLE MATRICULACIÓN Y LA RESOLUCIÓN DE LOS CONFLICTOS QUE SUSCITA	204
	A. <i>Calificación del supuesto. Causas</i>	204
	B. <i>Medidas a adoptar en sede registral</i>	206
	C. <i>Criterios judiciales de solución</i>	210
	D. <i>Responsabilidad del Registro</i>	211

Capítulo VIII

ROGACIÓN ✓

I.	NOCIONES PREVIAS SOBRE EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL Y EL SUSTRATO DE LA FUNCIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE	215
	<i>A. El procedimiento registral y sus etapas</i>	215
	<i>B. Naturaleza</i>	216
	<i>C. La autonomía de la función registral</i>	217
II.	FUNDAMENTO ESPECÍFICO DE LA ROGACIÓN COMO PRINCIPIO	225
III.	LA VOLUNTARIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN	228
IV.	LAS EXCEPCIONES AL PRINCIPIO	230
V.	RÉGIMEN DE LA ROGATORIA	233
	<i>A. Sujetos legitimados para instar la inscripción</i>	233
	1. Los autorizantes del documento	233
	2. Los interesados	235
	3. Los representantes de los interesados. Postulación de abogados y procuradores	236
	<i>B. Solicitud de inscripción y presentación del documento</i>	236
	<i>C. El asiento de presentación en cuanto efecto inmediato de la rogación</i>	238
VI.	LAS HIPÓTESIS DE "CONTRA-ROGACIÓN"	239
	<i>A. El desistimiento</i>	239
	1. Clases	239
	2. Requisitos	242
	3. Límites	243
	4. Efectos	244
	<i>B. La renuncia a la inscripción</i>	244

Capítulo IX

LEGALIDAD: FUNDAMENTOS ✓

I.	LA VISIÓN CLÁSICA ACERCA DEL PRINCIPIO REGISTRAL DE LEGALIDAD, LA PRETENSIÓN DE FRACCIONAMIENTO DE SU CONTENIDO Y SU REFORMULACIÓN EN CUANTO CORRELATO DEL PRINCIPIO DE LEGALIDAD GENÉRICO O CONSTITUCIONAL	247
II.	SITUACIONES JURÍDICAS SUSCEPTIBLES DE REGISTRACIÓN	251
	<i>A. Derechos reales</i>	253
	1. Dominio	253
	2. Usufructo	254
	3. Uso y habitación	254
	4. Servidumbres	254
	5. Hipoteca	255
	6. Anticresis	255
	7. Derechos reales de propiedad horizontal	255
	8. Derechos de adquisición o gravamen sobre unidades funcionales en urbanizaciones privadas	256
	9. Derecho de superficie	257
	<i>B. Derechos personales</i>	257
	1. Locaciones	257
	2. Expectativa de dominio derivada de un boleto de compraventa	258
	3. Derecho de opción	259

	<i>C. Actos voluntarios con trascendencia jurídico-real</i>	260
	1. La afectación al régimen de prehorizontalidad	261
	2. La constitución del bien de familia	261
	3. Las inhibiciones voluntarias	262
	<i>D. Medidas cautelares y demás actos de naturaleza coactiva</i>	263
III.	LOS REQUISITOS DOCUMENTALES DE LA REGISTRACIÓN	263
IV.	¿ES REALMENTE EL ARGENTINO TAN SÓLO UN REGISTRO DE DOCUMENTOS? ...	266
V.	EL TÓPICO DE LA DOBLE CALIFICACIÓN	269

Capítulo X

LEGALIDAD: CALIFICACIÓN ✓

I.	FUNCIÓN REGISTRAL, LEGALIDAD Y CALIFICACIÓN	275
II.	EL ÁMBITO DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL	276
III.	LA CALIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS JUDICIALES	281
IV.	EFFECTOS DE LA CALIFICACIÓN	286
	<i>A. Calificación positiva</i>	286
	<i>B. Calificación negativa</i>	286
	1. La calificación negativa de tipo absoluto	287
	2. La calificación negativa de tipo relativo	289
V.	RECURSOS	291
	<i>A. El recurso de recalificación</i>	292
	<i>B. La apelación registral</i>	292
	<i>C. La revisión judicial</i>	292
	<i>D. El llamado recurso judicial</i>	293

Capítulo XI

PUBLICIDAD ✓

I.	PUBLICIDAD MATERIAL Y PUBLICIDAD FORMAL	295
II.	MEDIOS DE MANIFESTACIÓN DE LAS CONSTANCIAS DEL REGISTRO	297
III.	LA NOTA DE INSCRIPCIÓN	301
IV.	LOS LÍMITES AL CONOCIMIENTO EFECTIVO DE LO REGISTRADO	304
VI.	LA PUBLICIDAD PERSONAL DEL REGISTRO	307
VII.	LA RESPONSABILIDAD DEL ESTADO POR INFORMES Y CERTIFICADOS ERRÓNEOS	309

BIBLIOGRAFÍA CITADA	317 ✓
---------------------------	-------