

GABRIEL DE REINA TARTIÈRE
Profesor de Derecho Civil
Universidad a Distancia de Madrid (UDIMA).

Derecho Registral Inmobiliario

Manual

*Segunda edición
Ampliada y actualizada*

editorial
B de f
Montevideo - Buenos Aires

2011

Julio César Faira - Editor

ÍNDICE

PRESENTACIÓN	XIII
--------------------	------

Capítulo I

LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA

I. El derecho registral. La distinción entre registros administrativos y jurídicos.....	1
II. La publicidad jurídica inmobiliaria.....	3
III. El derecho registral inmobiliario	5
IV. Autonomía de la función registral	5
V. El derecho notarial y el registral inmobiliario	11
Bibliografía	15

Capítulo II

LOS SISTEMAS REGISTRALES EN EL DERECHO COMPARADO

I. Clasificación	17
A. Por la técnica empleada.....	17
B. En cuanto a su formalidad	18
C. Por razón de su eficacia.....	18
II. Los sistemas de inscripción constitutiva	19
A. El sistema alemán	19
B. El sistema Torrens	20
III. Los sistemas de mera oponibilidad.....	22
A. El sistema francés	22
B. El sistema norteamericano de <i>recording</i>	24
IV. Los sistemas intermedios: el modelo español	25
A. Uniformidad legal y descentralización orgánica.....	25
B. Pleno reconocimiento en favor de la exactitud registral.	26
C. Convivencia del principio de fe pública con el de inoponibilidad	27
D. Amplias facultades calificadoras del registrador	28
Bibliografía	28

Capítulo III

EL SISTEMA ARGENTINO DE PUBLICIDAD INMOBILIARIA

I. Antecedentes de la publicidad inmobiliaria en la república	31
A. Primeros pasos.....	31
B. El Estatuto de Hacienda y Crédito de 1853.....	31
C. El Código Civil.....	32
D. La incursión provincial en la materia	32
E. La reforma del Código Civil de 1968 y la confusa nueva redacción brindada al artículo 2505	33
II. La ley 17.801: caracteres esenciales.....	36
A. Ley nacional	36
B. Ley de bases.....	36
C. Ley complementaria del Código Civil.....	37
D. Ley imperativa	37
III. La legislación registral de las provincias	38
IV. Los principios del sistema registral argentino.....	38
A. Oponibilidad	38
B. Legitimación.....	39
C. Prioridad	39
D. Tracto sucesivo	39
E. Especialidad o determinación	40
F. Rogación.....	40
G. Legalidad	41
H. Publicidad.....	42
V. Las relaciones del Registro de la Propiedad con el Catastro.....	42
Bibliografía	44

Capítulo IV

ELEMENTOS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL

I. La relación jurídico-registral. Estructura	47
II. La finca como base del registro	48
A. Adopción del sistema de folio real	48
B. El concepto de finca	48
C. El folio real en su aspecto formal.....	49
D. La matriculación	50
E. El fenómeno de la “doble matriculación”.....	51
III. Actos y derechos que tienen acceso al registro	53
A. Derechos reales.....	54
B. Derechos personales	58

C. Actos voluntarios con trascendencia jurídico-real	61
D. Medidas cautelares y demás actos de naturaleza coactiva	64
IV. El titular registral: la legitimación registral	65
A. Identificación.....	65
B. Alcance de la titularidad.....	66
C. Virtualidad procesal de la legitimación registral.....	68
Bibliografía	69

Capítulo V

EL VALOR DE LA INSCRIPCIÓN EN EL DERECHO ARGENTINO

I. La inscripción en el proceso traslativo de los derechos reales	71
II. El carácter declarativo de la inscripción: la oponibilidad de las situaciones registradas	72
III. La ineficacia convalidante de la inscripción.....	76
IV. La oponibilidad de las transmisiones hereditarias en su relación con el registro.....	76
V. La salvaguardia jurisdiccional de los asientos registrales	78
Bibliografía	79

Capítulo VI

Prioridad y registro

I. El fundamento cronológico de la prioridad	81
II. La determinación común de la prioridad	82
III. La regla subsidiaria: la prioridad directa.....	84
IV. El llamado cierre registral	84
A. Concepto	84
B. Clases	85
V. El rango registral	86
VI. La modificación de la prioridad.....	88
VII. La prioridad condicionada	89
VIII. Reserva de prioridad y medidas cautelares	90
Bibliografía	91

Capítulo VII

EL TRACTO SUCESIVO

I. Tracto sucesivo, legitimación y poder registral de disposición.....	93
II. El tracto abreviado: operatoria y supuestos tipificados.....	94
A. Obligaciones contraídas en vida del causante	95
B. Transmisión de derechos por los herederos	96

C. Partición de bienes hereditarios.....	97
D. Instrumentaciones simultáneas	97
III. Sobre la posible extensión del tracto abreviado a otros actos	98
Bibliografía	100

Capítulo VIII

El procedimiento registral

I. El procedimiento registral: aspectos generales	103
A. Fases	103
B. Naturaleza	104
II. La rogación como inicio del procedimiento	105
A. Sujetos legitimados para instar la inscripción	105
B. Solicitud de inscripción y presentación del documento	108
C. El asiento de presentación en cuanto efecto inmediato de la rogación.....	108
III. Requisitos documentales	109
IV. La calificación del registrador	111
A. Importancia y amplitud de la función calificadora.....	111
B. La calificación positiva	114
C. La calificación negativa	114
D. La calificación de los documentos judiciales	116
V. Recursos	118
A. El recurso de recalificación.....	118
B. La apelación registral	118
C. La revisión judicial	118
D. El llamado recurso judicial.....	119
Bibliografía	120

Capítulo IX

LOS ASIENTOS DEL REGISTRO

I. Tipología.....	123
A. El asiento de inscripción.....	124
B. El asiento de presentación.....	124
C. Las anotaciones	124
D. Las notas aclaratorias.....	127
II. La publicidad condicional: asientos provisionales y condicionados	127
A. El asiento provisional	127
B. Los asientos condicionados	129

III. Extinción de los asientos registrales	129
A. La caducidad.....	130
B. La cancelación	131
C. La inscripción de transferencia.....	132
IV. La inexactitud registral. Modos y maneras de rectificación.	132
A. Error en el asiento.....	133
B. Error en el título	133
C. Discordancia.....	134
Bibliografía.....	134

Capítulo X

LA PUBLICIDAD DEL REGISTRO

I. La llamada publicidad formal del registro	137
II. Los medios de manifestación de las constancias del registro ..	137
III. La nota de inscripción	139
IV. La responsabilidad del Estado por informes y certificados erróneos	140
Bibliografía	143
BIBLIOGRAFÍA GENERAL.....	145
APÉNDICE LEGISLATIVO.....	149