

HÉCTOR HORACIO VITALI

Abogado y escribano, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales (UNL).
Especialista en Derecho Notarial, Universidad de Salamanca (España).
Profesor titular de Principios de Derecho Registral, Pontificia Universidad
Católica de Paraná.
Profesor titular de Derecho Notarial, Universidad Católica de Santa Fe.

DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO

- Evolución de la registración inmobiliaria
- Fines de la publicidad registral • Vigencia del Título y modo • El dogma de la registración constitutiva • Estudio crítico y comparado de los sistemas registrales • Los principios registrales • Puntos emblemáticos de la calificación registral
 - Inexactitudes registrales y responsabilidad del Estado
- El “Boleto” en el CCCN y su anotación • Invalidez de los actos jurídicos en el CCCN • La Inhibición general de Bienes, el art. 1009 del CCCN y la calificación registral.

Prólogo del doctor
JOSÉ MARÍA ORELLE



ÍNDICE GENERAL

Prólogo, por José María Orelle	19
Prefacio	23

§ CAPÍTULO I

DERECHO REGISTRAL. GENERALIDADES

1. ¿Existe el Derecho Registral?	27
1.1. Terminología	28
1.2. Ámbito espacial y material de las normas registrales	29
1.3. Autonomía	33
1.3.1. Autonomía legislativa	37
1.3.2. Autonomía “científica”	38
1.3.3. Autonomía didáctica	39
2. Noción de “Derecho registral inmobiliario”	40
2.1. Evolución del Derecho registral inmobiliario	42
3. La “Publicidad registral”	44
3.1. Fines de la publicidad registral	47
3.1.2. Aspectos laterales de la publicidad registral	47

§ CAPÍTULO II

DE LA FORMA ORAL A LA FORMA ESCRITA Y DE LA FORMA ESCRITA A LA REGISTRACIÓN DE DOCUMENTOS

1. La historicidad del derecho	51
2. El lado olvidado de la forma documental.....	54
2.1. Soportes y medios como prueba del lento desarrollo de la forma escrita	55
2.2. La oralidad, lo jurídico y su técnica	59
2.2.1. El testamento nuncupativo en el derecho romano como paradigma indiciario de la oralidad en las formas jurídicas.....	60
2.2.2. El documento escrito, los testigos y el juramento en la Constitución LXXVI o Novela LXXIII del Corpus Iuris Civile..	65
2.3. Los problemas de la lengua utilizada en el documento.....	70
2.4. Los problemas del lenguaje técnico y sus operadores.....	72
2.5. El notario y cuatro indicios intradocumentales que abonan su existencia histórica	74
2.5.1. El problema de la fecha y el lugar.....	74
2.5.2. El problema de la identidad.....	76
2.5.2.1. El registro de personas como la antesala del registro de bienes	77
2.5.3. Un resabio de la oralidad: la presencia de testigos en los documentos escritos	79
2.5.4. La obligación de leer las escrituras	83
2.6. Los Estados modernos, la codificación y el triunfo de la forma jurídica escrita	83
3. Principales conclusiones	84
3.1. Necesidad de documentos auténticos.....	85
3.2. La naturaleza siempre extrarregistral de los hechos jurídicos causales a registrar.....	86
3.3. Los registros como necesidad de centralización de información dispersa.....	86
3.4. El dominio como algo extrarregistral y el misterio de cómo el “posterius” puede ser el “prius”	88

§ CAPÍTULO III

PRESUPUESTOS DE LA REGISTRACIÓN INMOBILIARIA

1. El presupuesto documental de la registración inmobiliaria	91
2. Los modos de adquirir el dominio en el Derecho Romano.....	92
2.1. Razones del triunfo y supervivencia de la “traditio”.....	94
2.2. La registración en Argentina	95
3. El sistema originario del Código Civil argentino. Título y modo (traditio)...	97
3.1. Excepciones al modo (traditio) en el Código Civil y en el nuevo CCCN.....	99
3.2. La hipoteca en el Código Civil y en el nuevo CCCN	102
3.3. ¿La tradición posesoria es publicidad o algo más importante?	103
4. El título y el modo (traditio) en el nuevo CCCN	105
4.1. Evidencia de la influencia germánica en el nuevo CCCN.....	110
5. La reforma al artículo 2505 de la Ley 17.711 y el artículo 2º de la Ley 17.801	112
5.1. Del modo, la inscripción y la oponibilidad	116
5.2. Terceros y terceros registrales	118
5.3. Terceros con participación en el negocio. Publicidad cartular o cartácea.....	119
6. El nuevo CCCN y la Ley 17.801.....	120

§ CAPÍTULO IV

PRINCIPALES SISTEMAS REGISTRALES

1. Advertencia preliminar.....	127
2. El sistema Germánico. Generalidades.....	128
2.1. El instrumento público y privado, frente al carácter “constitutivo” de la registración	131
2.2. Trasfondo dogmático del sistema “incausado” o “abstracto” germano.....	134

2.2.1. El progermanismo argentino y el intento de sustituir la tradición posesoria por la registral	140
3. El sistema Anglosajón	144
3.1. Sistema Torrens. Generalidades	145
3.2. El carácter “constitutivo” del sistema germano y la creación “ex novo” del sistema Torrens	146
4. El sistema continental o románico	149
4.1. La codificación francesa y la ruptura con el sistema romano. El sistema consensualista “puro”	150
5. Sistemas híbridos.....	153

§ CAPÍTULO V

EL “PROCESO” REGISTRAL Y SUS PRINCIPIOS

1. Los denominados “Principios registrales”	157
1.1. Principio de rogación o instancia	159
1.1.1. Cancelaciones por rogación y de oficio	159
1.2. Principio de matriculación.....	160
1.2.1. Matriculación, Folio Real y estructura.....	161
1.3. Principio de registración. Registración, asiento, inscripción y anotación	162
1.3.1. Tipos de registraciones.....	163
1.4. Principio de publicidad.....	169
1.4.1. Consultas de visu.....	170
1.4.2. Expedición de fotocopias	171
1.4.3. Informes	171
1.4.4. El certificado registral. Su evolución	172
1.4.4.1. El certificado registral o certificado de ley. Terminología, definición y estudio	172
1.4.4.2. Publicidad cartular o cartácea. Remisión	180
1.4.4.3. Publicidad tabular y prueba subsidiaria.....	180

1.5. El principio de continuidad o tracto	181
1.5.1. Tracto sucesivo.....	181
1.5.2. Tracto sucesivo abreviado	181
1.5.3. Tracto abreviado documental y tracto abreviado inscriptorio.....	185
1.6. Principio de autenticidad.....	186
1.6.1. La anotación registral de la promesa de venta. La experiencia de Entre Ríos.....	186
1.6.2. El nuevo CCCN, el “boleto de compraventa” y la registración. Remisión	190
1.7. El principio de Especialidad.....	190
1.7.1. El inmueble y principio de especialidad	192
1.8. Principio de prioridad.....	195
1.8.1. Los modos de contar los plazos en el proceso registral	195
1.8.2. Autonomía privada y rango. Alcance.....	198

§ CAPÍTULO VI

LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

1. Principio de legalidad y principio de legalidad registral.....	199
2. La calificación registral. Generalidades	200
2.1. Lo más: lo nulo.....	201
2.2. Lo anulable y lo inoponible.....	202
2.3. Lo menos: las pretensiones fiscales.....	204
3. Las denominadas “formas extrínsecas” de los documentos.....	206
4. Calificar, es aplicar todos los principios que gocen de fundamento normativo	207
4.1. Los puntos estructurales de una calificación registral.....	208
5. La calificación registral de documentos judiciales.....	216
5.1. Análisis de casos aberrantes	218
6. Disposiciones técnico-registrales y la calificación registral.....	223
7. El alea interpretativo y la potestad registralista	224

§ CAPÍTULO VII

RECURSOS E INEXACTITUDES REGISTRALES

1. El procedimiento recursivo registral	227
1.1. El plazo para calificar	228
1.2. Legitimación activa	229
1.3. Requisitos de fondo y forma de los recursos.....	230
2. Documentos que adolecen de invalidez absoluta y vicio manifiesto	230
3. Defectos subsanables.....	232
4. Recursos de rectificación, recalificación y apelación.....	233
4.1. Sistema recursivo de la Capital Federal, comparado con los sistemas recursivos de Entre Ríos. (Ley registral N° 6964/82), Santa Fe (Ley 6435/68) y Misiones (Ley 4, antes Ley 391).....	234
5. Inexactitudes registrales	237
5.1. La publicidad material y las inexactitudes	238
5.2. La publicidad formal y las inexactitudes.....	240
5.2.1. La denominada “fe pública registral”	241
5.2.2. Inexactitudes registrales por error.....	242
5.2.3. Inexactitudes registrales por negligencia omisiva (“fuga” registral)	243
5.2.3.1. Responsabilidad directa vs. Responsabilidad subsidiaria.....	244
5.2.3.2. Responsabilidad del Estado en el Código Civil. Naturaleza	245
5.2.3.3. El CCCN y la incertidumbre sobre la responsabilidad del Estado	247
5.3. De cuando la publicidad registral cobra sentido	249

APÉNDICE DE TEMAS CONEXOS

§ TEMA I

**EL “BOLETO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA”
EN EL NUEVO CCCN Y SU VOCACIÓN REGISTRAL**

Introducción.....	253
1. El problema terminológico: promesa de venta, preliminar bilateral, “boleto”, etc.....	255
1.1. La expresión “Boleto de compraventa” y el lunfardismo jurídico.....	255
1.2. El “boleto de compraventa” como patología argentina.....	259
1.3. El “Boleto de compraventa” en la intención legislativa: ¿Sinceramiento jurídico o ingenua “estocada” a la escritura pública?.....	261
2. El conflicto doctrinario y jurisprudencial ante un simple argumento	263
3. El nuevo Código Civil y Comercial y la forma jurídica	264
3.1. Obligaciones de hacer y obligaciones de dar y el “boleto”	267
3.2. ¿Conversión sustancial o reconocimiento sustancial?.....	270
3.3. Contenido sin forma y forma sin contenido	272
4. La regulación autónoma del “boleto de compraventa inmobiliaria”.....	274
4.1. Contrato preliminar, “Boleto” y plazo de vigencia	279
4.2. “Boleto” y “posesión”. Del Código Civil al nuevo código	281
4.3. Las promesas de contrato y el cumplimiento de contraprestaciones propias de la compraventa.....	282
5. El método histórico en la comprensión de los contratos preliminares.....	285
6. La anotación registral. Remisión.....	287

§ TEMA II

**INVALIDEZ E INEFICACIA DE LOS ACTOS JURÍDICOS
EN EL NUEVO CCCN**

Introducción.....	289
-------------------	-----

1. Sobre lo “patológico” en el derecho.....	291
1.1. Notas sobre la teoría de la inexistencia	292
2. La invalidez e ineficacia y la terminología en juego.....	295
2.1. Ineficacia, el más genérico de los conceptos.....	296
2.2. Invalidez.....	297
2.2.1. El problema de la invalidez y sus calificativos en la doctrina actual	298
2.2.1.1. La mal llamada “nulidad” parcial o total.....	298
2.2.1.2. La mal llamada “nulidad” absoluta y relativa	299
2.2.1.2.1. La “invalidez absoluta o relativa” como “fundamento de la sanción”.....	299
2.2.1.2.2. La “invalidez absoluta o relativa” como “rango” de legitimación para decretarla o instarla	301
2.2.1.2.3. La “invalidez absoluta o relativa” como “presupuesto excluyente o no de confirmación del acto o negocio”.....	301
2.3. El “vicio” y sus formas de manifestarse. La mal llamada “nulidad manifiesta”.....	302
2.3.1. El hecho que hace al vicio y la tipificación legal.....	302
2.4. El acto o negocio nulo o anulable. ¿Por qué para el final?.....	303
2.4.1. La excepcionalidad del acto nulo contra la masividad de lo anulable	304
2.5. Gráficos conceptuales.....	305
2.6. Inoponibilidad	306
3. El principio “pas nulite sans text” (no hay nulidades sin texto expreso)	307
4. Verdad y ficción de la imprescriptibilidad en los casos de invalidez absoluta.....	309
4.1. El criterio lógico para determinar la imprescriptibilidad	311
4.1.1. Lo patrimonial y lo extrapatrimonial	311
5. La invalidez e ineficacia en el nuevo CCNN	312
5.1. ¿Categorías de ineficacia o causas de invalidez?	313
5.2. La articulación de la nulidad	313
5.3. Las equívocas e incompletas categorías del nuevo CCCN	314

5.3.1. Sobre los denominados efectos de la nulidad y de la anulabilidad.....	316
5.3.2. Sobre la confirmación del acto y su “efecto retroactivo”.....	317
5.3.3. La inoponibilidad	320
6. Una reformulación tentativa del Capítulo 9º	321
7. Colofón.....	326

§ TEMA III

LA CALIFICACIÓN REGISTRAL ANTE ACTOS DISPOSITIVOS DEL INHIBIDO (APORTES PARA UNA CONCEPTUALIZACIÓN DE LA INHIBICIÓN GENERAL DE BIENES)

Introducción y advertencia.....	327
1. En la búsqueda de un concepto unívoco de la inhibición. Incapacidad, defecto de legitimación e inhibición	329
2. ¿Inhibición sin registros?: una visión lateral (cronológica) de la cautelar...331	
3. La desorientación doctrinaria: la “balcanización” judicial frente a las norma de fondo.....	333
4. La desorientación legislativa y la actitud correctiva de la doctrina: Hermenéutica versus literalidad. Exégesis del Art. 228 del CPCCN.....	334
4.1. El último párrafo. Análisis pormenorizado	337
4.1.1. Combinaciones posibles.....	338
5. De otras cautelares que avalan nuestro criterio. Lo específico frente a lo genérico	339
6. Dos negocios dispositivos hechos por un inhibido: efectos y consecuencias	340
7. ¿Venía judicial o integración judicial del consentimiento: verdad apodíctico- normativa o presunción doctrinario judicial?.....	344
8. De por qué no es responsable el notario ante los actos del inhibido.....	344
9. La incontestable responsabilidad del notario ante las medidas de no innovar y la prohibición de contratar. Diferencias con la inhibición	346

10. La actitud de los registros.....	347
10.1. Los riesgos y consecuencias de no inscribir.....	347
10.2. ¿Inscripción provisional o definitiva? Lo que debe constar en el asiento registral.....	348
Bibliografía y material citado	351