

## PAUTAS TEMA 2

*El tema que nos convoca reviste particular relevancia en el régimen registral inmobiliario argentino. Los distintos operadores del derecho deben en un sinnúmero de ocasiones ejercer su función resolviendo cuestiones relativas a la oponibilidad de determinados aspectos de una situación jurídica que ha tenido acceso al registro.*

*La complejidad del tema reconoce diversas causas. A las propias del régimen registral (el carácter declarativo y no convalidante y la técnica de folio real como medulares; y, entre otras, la exigencia de tradición para transmitir los derechos reales que se ejercen por la posesión, el instrumento público como regla general en materia de forma del documento portante, el numerus clausus en materia de derechos reales y el orden público como su correlato) se suma el ordenamiento político de carácter federal, que implica para las provincias la existencia de determinadas facultades legisferantes de jerarquía constitucional. Se suman a éstas las que surgen de la delegación que realizan las propias leyes nacionales, y es por todos conocidos que la normativa nacional registral es uno de los mejores ejemplos.*

*El primero de los sub-temas es un reflejo directo de estas últimas reflexiones. La ley 17.801 establece cuáles son las situaciones jurídicas registrables, pero el hecho de haber entrado en vigencia cuando las distintas demarcaciones del país contaban con leyes registrales locales implicó la necesidad de compaginar los distintos ordenamientos. Esta problemática fue contemplada con la mesura y pragmatismo que las circunstancias exigían, según fuera destacado por la generalidad de la doctrina nacional. Como reflejo de esa doble jerarquía normativa, la ley 17.801 reconoció vocación registral a los documentos establecidos por otras leyes nacionales o provinciales. Así, antes y después de 1968 los registros aceptan documentos que contienen distintas situaciones jurídicas, siendo en algunos casos muy discutible su legalidad o conveniencia para buena parte de nuestra doctrina.*

*Sentados los actos que tienen vocación registral, resta advertir el núcleo de la problemática, que es el de establecer cuáles de los elementos que conforman la situación inscribible son los que deben publicitarse en el folio real. Debe establecerse si la competencia al respecto es exclusiva de la legislación nacional o debe complementarse con lo dispuesto por los distintos ordenamientos locales. De la controversia sobre la cuestión deberán surgir entonces las consecuencias que tenga la falta de rogación expresa de determinadas cláusulas, tanto en el ámbito de la calificación registral como en el de la publicidad.*

*El último aspecto es la puerta de entrada a una temática de agudo interés doctrinario y jurisprudencial que conforma el último sub tema: las publicidades extra-registrales. Interesa entonces analizar la eficacia jurídica que tiene la complementación de la publicidad registral con la publicidad posesoria, tema que ha tenido valiosos y variados aportes de la*

ciencia jurídica argentina.

No debe olvidarse, sin embargo, la existencia en nuestro medio de otras publicidades complementarias, destacándose, principalmente, la cartular y edictal. Cada una de ellas, con su objeto y finalidad específica, se suma a la información registral para delimitar el alcance de las situaciones jurídicas en materia inmobiliaria. Los ordenamientos notariales y procesales locales eventualmente se suman como una nueva fuente legislativa que junto con las ya reseñadas incide y da respuesta a estos interrogantes, y es en este Congreso donde debemos procurar una solución armónica dentro de nuestro ordenamiento jurídico.

Subtemas:

- a) Situaciones jurídicas registrables
- b) Efectos de la falta de rogación de cláusulas con vocación registral..
- c) Situaciones jurídicas o cláusulas sin vocación registral. Efectos de su inscripción
- d) Complemento con otras formas de publicidad.

#### **BIBLIOGRAFIA TEMA II**

**Abella, Adriana.** Derecho Inmobiliario Registral. Zavalía, Buenos Aires, 2008.-

**Adrogué, Manuel I.** “La inscripción de las adquisiciones ‘mortis causa’ de bienes registrables y el procedimiento sucesorio extrajudicial”, en Adrogué, Manuel I.; Amuy, Juan Carlos;

**García Cuerva, Héctor H.;** Gutiérrez Zaldívar, Álvaro. Temas de derecho registral (civil y comercial). Editorial Plus Ultra, Buenos Aires, 1984.-

**Alterini, Jorge Horacio,** comentario al artículo 2505 del Código Civil, en Llambías, Jorge Joaquín; **Alterini, Jorge Horacio.** Código civil anotado, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1981.-

**Castro Hernández, Manuel Horacio; Urbaneja, Marcelo Eduardo.** Subasta judicial. Implicancias jurídicas, notariales y registrales. El Derecho, Colección Académica, Buenos Aires, 2005. Parte III, capítulo “Transmisión del dominio en la subasta”.-

**Cause, Federico J.; Pettis, Christian R.** Subasta judicial de inmuebles. La Ley, Buenos Aires, 2005. Capítulo XXVI.-

**Coghlan, Antonio R.** Teoría general de Derecho Inmobiliario Registral. Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1991.-

**Cornejo, Américo Atilio.** Derecho Registral. Astrea, Buenos Aires, 1994.-

**Cornejo, Américo Atilio.** “Registración de las subastas”, Revista Notarial, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, número 949, año 2004, páginas 627 a 654 (Primer Premio en XIII Congreso Nacional de Derecho Registral).-

**Falbo, Miguel Norberto.** “El Registro de la Propiedad Inmueble organizado por la ley nacional 17.801”, en Molinario, Alberto Domingo (organización). Curso de Derecho Registral inmobiliario. Ministerio de Justicia de la Nación, Buenos Aires, 1971.-

**García Coni, Raúl Rodolfo; Frontini, Ángel Agustín.** Derecho Registral aplicado.

Tercera edición. LexisNexis, Buenos Aires, 2006.-

**García Coni, Raúl Rodolfo.** “Vigencia de los asientos registrales”, *Revista Notarial*, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, número 906, año 1990, páginas 107 a 119.-

**García Coni, Raúl Rodolfo.** *Registración inmobiliaria argentina*. Depalma, Buenos Aires, 1983.-

**García Coni, Raúl Rodolfo.** *Procedimiento inscriptorio*. Fundación Editora Notarial, La Plata, 1981.-

**García Coni, Raúl Rodolfo.** *El contencioso registral*. Depalma, Buenos Aires, 1978.-

**García Coni, Raúl Rodolfo.** *Derecho Registral aplicado*. Ediciones Librería Jurídica, La Plata, 1972.-

**García Coni, Raúl Rodolfo; Falbo, Miguel Norberto; Fontbona, Francisco Ignacio José; y Scotti, Edgardo Augusto.** *Publicidad inmobiliaria*. Ministerio de Justicia, Buenos Aires, 1971.-

**López de Zavalía, Fernando Justo.** *Curso introductorio al Derecho Registral*. Víctor P. de Zavalía Editor, Tucumán, 1983.-

**Moisset de Espanés, Luis.** *Publicidad registral*. Tercera edición, Zavalía, Buenos Aires, 2003.-

**Moisset de Espanés, Luis; Vaccarelli, Horacio.** *Sistema registral inmobiliario: Argentina-Paraguay*. Zavalía, Buenos Aires, 1994.-

**Molinario, Alberto Domingo.** “Del derecho registral y del derecho registral inmobiliario”, en Molinario, Alberto Domingo (organización). *Curso de Derecho Registral inmobiliario*. Ministerio de Justicia de la Nación, Buenos Aires, 1971.-

**Ruiz de Erenchun, Alberto Federico.** “Enumeración y análisis de las diversas inscripciones y anotaciones provisionales, preventivas y notas aclaratorias que pueden practicarse en el Registro”, páginas 235 a 255.

**Scotti, Eduardo Augusto.** *Aportes al Derecho Registral argentino*. Editorial Fides, Avellaneda, 2003.-

**Sosa, Toribio Enrique.** *Subasta judicial*. 2da. edición, Librería Editora Platense, La Plata, 2002. Capítulos 2, 7 (puntos 7.5.1, 7.5.2 y 7.5.7) y 11 (puntos 11.4.1, 11.7.1 y 11.7.4).-

**Vázquez, Gabriela Alejandra.** “Pretendida publicidad registral de obligaciones ‘propter rem’”, EDLA 19-1683.-

**Villaro, Felipe Pedro.** *Elementos de Derecho Registral inmobiliario*. Scotti Editora, Avellaneda, 3era. edición actualizada, 2003.-

**Villaro, Felipe Pedro; Bidart, Raúl Eriberto.** “La ley nacional de Registro de la Propiedad 17.801. Su coordinación con las competencias provinciales”, LL 138-1319.-

**Villaro, Felipe Pedro; Bidart, Raúl Eriberto.** *Legislación Registral Inmobiliaria*, Editorial Campos, Buenos Aires, 1972.-

CONGRESOS NACIONALES DE DERECHO REGISTRAL:

V (La Rioja, 1984): tema II (Vocación registral y posibilidades inscriptorias de los derechos

*personales. Distintos supuestos. Su oponibilidad) y tema IV (Publicidad del dominio imperfecto).*

*VI (Misiones, 1986): tema IV (Publicidad de las reservas de sobreelevación).*

*VII (Córdoba, 1988): tema III (Registración de los derechos reales sobre partes materiales de la cosa).*

*XI (Bariloche, 1999): tema II (Registraciones especiales).*

*XII (San Luis, 2001): tema I (Registro de Anotaciones Personales. Posibilidades legales. Anotaciones personales -art. 30, ley 17.801-. Registración de derechos personales -derechos creditorios-. Cesión de acciones y derechos hereditarios, su publicidad).*

*XIII (Mendoza, 2004): tema II (Registración del dominio en laa disolución de la sociedad conyugal y en las subastas públicas).*