

ÍNDICE GENERAL

<i>Prólogo</i>	VII
----------------------	-----

PARTE GENERAL

CAPÍTULO PRIMERO

NOCIONES INTRODUCTORIAS

§ 1. Derecho inmobiliario registral o derecho registral inmobiliario	3
a) Denominación y objeto	3
b) Definición	5
§ 2. Publicidad jurídica	6
§ 3. Publicidad en la transferencia de inmuebles. Antecedentes históricos	7
§ 4. Origen y evolución de la publicidad registral	10
§ 5. La publicidad registral inmobiliaria en el Código Civil hasta la reforma de la ley 17.711	13
§ 6. La reforma del Código Civil de 1968 y la ley 17.801	17

CAPÍTULO II

SISTEMA REGISTRAL ARGENTINO

§ 7. Introducción	21
§ 8. Objetos sometidos a publicidad	21

§ 9.	Efectos de la inscripción	23
a)	Algunas aclaraciones necesarias. Inscripción constitutiva, sustantiva y declarativa	23
b)	Efectos básicos	26
1)	Perfeccionamiento de la transmisión o adquisición de derechos reales inmobiliarios. Alcance y significación. Las distintas posiciones de la doctrina y su crítica. La teoría del título y el modo. Conclusión	27
2)	Oponibilidad a terceros	32
3)	Publicidad. La inscripción como medio exclusivo de obtenerla y como condición de la oponibilidad	39
4)	Variación de efectos según las situaciones comprendidas	41
a)	Declaración de derechos reales sobre inmuebles	41
b)	Modificación de derechos reales inmobiliarios	41
c)	Extinción de derechos reales inmobiliarios ...	42
d)	Medidas cautelares	42
c)	Otros efectos de la inscripción	42
§ 10.	Organización registral	43
§ 11.	Técnicas inscriptorias	46
a)	Modo de ordenar las inscripciones. El folio real	46
b)	Modo de practicar las inscripciones	48
c)	Soporte de las inscripciones	49
§ 12.	Condición de los documentos inscribibles. No convalidación	50
§ 13.	Naturaleza de la función registral	50
§ 14.	Recepción de los principios registrales. Remisión	51

CAPÍTULO III

PRINCIPIOS REGISTRALES INMOBILIARIOS

§ 15.	Concepto y definición	53
§ 16.	Origen histórico y enumeración	54
§ 17.	Los principios en la ley 17.801	56
§ 18.	Examen particular de los principios contenidos en la ley 17.801	57
a)	Rogación	57

b)	Legalidad	58
c)	Determinación	61
d)	Tracto sucesivo	63
e)	Prioridad	65
f)	Consentimiento	68
§ 19.	Principios no acogidos en la ley 17.801	69
a)	Legitimación registral	69
b)	Fe pública registral	70
c)	Posiciones doctrinales que admiten la existencia de los principios de legitimación y fe pública registral en el sistema inmobiliario argentino	72

CAPÍTULO IV

DOCUMENTOS REGISTRABLES Y EL INICIO DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

A) CARACTERÍSTICAS DE LOS DOCUMENTOS

§ 20.	Aclaración previa	77
§ 21.	Enumeración legal	78
a)	Derechos reales inmobiliarios	78
b)	Medidas cautelares	80
c)	Documentos cuya inscripción han establecido otras leyes nacionales o provinciales	81
§ 22.	Requisitos de los documentos	83
a)	Documentos auténticos	83
b)	Fehaciencia del contenido registrable	84
c)	Carácter inmediato de título	85
d)	Formalidades de los documentos	86
e)	Documentos otorgados en el extranjero	86
f)	Documentos no registrables	86

B) PRESENTACIÓN DE LOS DOCUMENTOS

§ 23.	Ordenamiento diario	87
§ 24.	Solicitudes de registración	89
§ 25.	Peticionantes	90

§ 26.	Plazo de presentación	90
§ 27.	Desistimiento	91

CAPÍTULO V

CALIFICACIÓN REGISTRAL

A) CONSIDERACIONES GENERALES

§ 28.	Concepto y fundamento	93
§ 29.	Definición	95

B) EXTENSIÓN Y LÍMITES

§ 30.	Explicación y antecedentes. El plenario "Feiman"	96
§ 31.	Alcance de la calificación según la ley 17.801	101
	a) Condición de documento registrable	102
	b) Forma legal	103
	c) Suficiencia y fehaciencia del contenido registrable del documento	104
	d) Condición de título inmediato	105
	e) Formas extrínsecas, limitación documental y confrontación de los asientos respectivos	109
	f) Nulidades manifiestas. Defectos subsanables e insubsanables	114
	g) Tracto sucesivo	116
	1) Tracto abreviado	117
	2) Enumeración legal. Supuestos. Análisis	117
	a) Transmisiones hereditarias	118
	b) Instrumentaciones simultáneas	121
	3) Aclaración común a todos los supuestos	123
	4) Requisitos	124
	5) Carácter de la enumeración	127
	6) Criterios aplicados actualmente en los registros de la propiedad de la provincia de Buenos Aires y de la Capital Federal	129
	h) Incompatibilidades y oponibilidades	131
	i) Publicidad previa y libertad de disposición	132
	j) Otros aspectos calificables	132
§ 32.	Calificación de documentos judiciales	133
	a) Las llamadas "órdenes judiciales"	133

b) Inconveniencia de una fórmula especial	135
c) Sustracción de competencia	135
d) Conclusiones	137

C) CONSECUENCIA DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

§ 33. Aclaración inicial. Inscripciones y anotaciones	139
§ 34. Inscripción definitiva	140
§ 35. Inscripción provisional	141
a) Concepto y efectos	141
b) Prórroga	145
c) Plazo. Modo de contarlo	146
d) Forma de practicarla	146
e) Distinción	146
§ 36. Inscripción condicionada	147
§ 37. Rechazo	148

D) RECURSO CONTRA LA CALIFICACIÓN

§ 38. Nociones generales	149
§ 39. Los recursos registrales en la provincia de Buenos Aires	150
a) Instancia administrativa	150
b) Instancia judicial. La reforma de la ley 12.008	151
1) Reconsideración ante el director	152
2) Apelación ante la Cámara	152
§ 40. Los recursos registrales en la Capital Federal	154
a) Instancia administrativa	154
b) Instancia judicial	155

CAPÍTULO VI

PUBLICIDAD DE LOS ASIENTOS

§ 41. Concepto y aclaración necesaria	159
§ 42. Medios	162
§ 43. Certificaciones	162
a) Actos para los cuales se exige	163
b) Plazo de validez	165

c)	Modo de contar el plazo	166
d)	Efectos de la certificación	167
1)	Reserva de la prioridad. Funcionamiento y antecedentes	167
2)	Prevalencia del contenido del certificado o "fe pública registral impropia"	170
e)	Documentos otorgados sin certificación	172
f)	La llamada "cesión de la certificación"	173
g)	Utilización de la certificación para acto distinto del indicado en la solicitud	175
h)	Certificación e inscripción provisional	176
§ 44.	El carácter público del registro y el interés en conocer las situaciones registradas. El derecho a la intimidad y la ley 25.236 (hábeas data)	177

PARTE ESPECIAL

CAPÍTULO VII

INSCRIPCIÓN DEL DOMINIO Y EL CONDOMINIO

A) NOCIONES Y REGLAS GENERALES

§ 45.	Introducción	183
§ 46.	Identificación de inmuebles y titulares	183
§ 47.	Titulares de los asientos. Principio general y casos dudosos. Menores y otros incapaces de hecho	184
§ 48.	Los llamados "excesos de cabida"	185
a)	Diferencia en más admisible	186
b)	Excedente fiscal	186
c)	Sobrante fiscal	187
§ 49.	Dominio revocable	188
§ 50.	Dominio fiduciario, remisión	192

B) SUPUESTOS DE TRATAMIENTO ESPECIAL

§ 51.	La denominada "gestión de negocios"	193
-------	---	-----

§ 52.	Subastas públicas. Régimen ordinario y régimen especial de la ley 24.441	194
§ 53.	Transmisiones hereditarias. Cesión de derechos hereditarios y cesión de gananciales	196
§ 54.	Usucapión	198
§ 55.	Disolución de la sociedad conyugal	199
	a) Reglas generales	200
	b) Indivisión poscomunitaria	200
§ 56.	Modificación del carácter ganancial o propio del dominio	201
§ 57.	El distracto como causa de transmisión y título inscribible	204
§ 58.	Sociedades en formación	206
§ 59.	Transformación, fusión y escisión de sociedades	208
§ 60.	Adjudicación o transmisión por liquidación de sociedades comerciales. Caso de disolución por vencimiento del plazo de duración de la sociedad	209
§ 61.	Prescripción adquisitiva administrativa del dominio por el Estado nacional, los Estados provinciales o los municipios	211
§ 62.	Adquisición del dominio por el procedimiento de regularización de la ley 24.374	213
§ 63.	Superposición de asientos de dominio sobre un mismo inmueble	215
	a) Concepto, origen y supuestos	215
	b) Criterios de solución	217
	c) La doble matriculación en el derecho hipotecario español	221
§ 64.	Inscripción de segundas o ulteriores copias o testimonios	222
	a) Legislación aplicable	222
	b) Armonización normativa y cuestiones por resolver	223

CAPÍTULO VIII

INSCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

§ 65.	Algunas consideraciones previas sobre el régimen de la propiedad horizontal, la ley 13.512 y las reglamentos locales	229
-------	--	-----

§ 66.	La publicidad registral y la propiedad horizontal	231
a)	El reglamento de copropiedad y administración	231
b)	Calificación de los reglamentos de copropiedad y administración	232
c)	Modificación de los reglamentos	234
d)	Unidades de dominio exclusivo, funcionales y complementarias. Polígonos	234
1)	Unidad de dominio exclusivo	235
2)	Unidad funcional	235
3)	Unidad complementaria	235
4)	Polígono	235
§ 67.	Régimen de las unidades complementarias	235
§ 68.	Unidades a construir o en construcción	240
§ 69.	La propiedad horizontal y el derecho a sobreedificar ..	242
§ 70.	Incorporación o anexión de inmuebles linderos a inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal	243
§ 71.	Extinción de la propiedad horizontal	244

CAPÍTULO IX

HIPOTECA Y MODALIDAD HIPOTECARIAS

A) INSCRIPCIÓN DE LA HIPOTECA

§ 72.	Nociones generales y algunos antecedentes de la hipoteca	247
§ 73.	El Código Civil y las modificaciones introducidas por ley 17.801	248
§ 74.	Registración	249
a)	Monto de la hipoteca	249
b)	Modificación del monto	250
c)	Permuta, posposición y reserva de rango	251
d)	División y cancelación parcial	251
e)	Pagarés hipotecarios	252
f)	Reinscripción o renovación de la hipoteca	253
§ 75.	Letras hipotecarias. Remisión	254
§ 76.	Modalidades hipotecarias	254
a)	Preanotación hipotecaria	254
b)	Anotación hipotecaria de la ley 18.307	255
§ 77.	Extinción de la inscripción hipotecaria	256
a)	Cancelación	256

b) Caducidad	258
c) Excepciones a la caducidad	258
§ 78. Regulación registral	260

B). LETRAS HIPOTECARIAS

§ 79. Introducción	261
§ 80. Condiciones de creación y emisión de la letra	263
§ 81. La novación. El artículo 37 de la ley 24.441	264
§ 82. Requisitos de la letra hipotecaria	265
§ 83. Transmisión	266
§ 84. Los cupones	267
§ 85. Problemática registral	267
a) Calificación	268
b) Presentación simultánea del título hipotecario y la letra	269
c) Modificación del pacto hipotecario. Cesión	269
d) Cancelación de hipoteca	270
§ 86. Letras hipotecarias escriturales	272
a) Concepto	272
b) Régimen regulatorio. El decreto 780/95 y las disposiciones técnico-registrales	273
c) La modificación del decreto 1389/98	275
d) El decreto 466/99	278
e) Aspectos registrales específicos	279
1) Calificación	279
2) Modificación del pacto hipotecario	279
3) Cancelación del asiento hipotecario	279

CAPÍTULO X

PROPIEDAD FIDUCIARIA

A) CONSIDERACIONES GENERALES

§ 87. Introducción	281
§ 88. Fideicomiso y propiedad fiduciaria	282
§ 89. Caracteres generales de la propiedad fiduciaria	283
§ 90. Fideicomiso ordinario y fideicomiso financiero	283

B) PROBLEMÁTICA REGISTRAL ESPECÍFICA

§ 91.	Calificación	285
§ 92.	Contenido de los asientos	286
§ 93.	Medidas cautelares	287
§ 94.	Cesación del fiduciario	288
§ 95.	Fideicomiso por testamento	290
§ 96.	Extinción de la propiedad fiduciaria	291
§ 97.	Exclusión de bienes	292
§ 98.	Dominio fiduciario sometido a plazo resolutorio. Expiración del plazo	292
§ 99.	Inhibición del fiduciario	293
§ 100.	Asentimiento conyugal	293

CAPÍTULO XI**LEASING INMOBILIARIO EN LA LEY 25.248****A) INTRODUCCIÓN**

§ 101.	El contrato de leasing en general	295
§ 102.	El leasing en la ley 24.441	296

B) EL LEASING EN LA LEY 25.248

§ 103.	El origen de sus normas	296
§ 104.	Concepto de leasing en la ley	296
§ 105.	Requisitos del contrato	297
§ 106.	Forma	298
§ 107.	Inscripción y efectos frente a terceros	298
§ 108.	Consideración del régimen de inscripción según el artículo 8º	301

C) PROBLEMÁTICA REGISTRAL PARTICULAR

§ 109.	Calificación	304
§ 110.	Lugar y contenido de los asientos	305

§ 111.	Caducidad de los asientos	305
§ 112.	Extinción de la inscripción	306

CAPÍTULO XII

INSCRIPCIÓN DE OTROS DERECHOS REALES DESMEMBRADOS

§ 113.	Usufructo	307
	a) Contrato de usufructo entre cónyuges	308
	b) Reserva de usufructo para el cónyuge no titular ...	310
	c) Cesión del usufructo	312
	d) Extinción y cancelación del usufructo	312
	e) Embargo del derecho real de usufructo	314
§ 114.	Uso y habitación. Habitación legal	315
§ 115.	Servidumbres reales	316
	a) Reglas generales	316
	b) Las servidumbres constituidas "por destino de pa- dre de familia"	318
§ 116.	Inscripción de servidumbres administrativas	320

CAPÍTULO XIII

MEDIDAS CAUTELARES Y REGISTRACIONES PERSONALES

A) INSCRIPCIÓN DE MEDIDAS CAUTELARES

§ 117.	Reglas generales	325
§ 118.	Medidas cautelares sobre inmuebles	326
§ 119.	El caso de la prohibición de innovar	328
§ 120.	La llamada "suspensión del procedimiento inscripto- rio" o "abstención de inscribir"	329
§ 121.	El monto en las medidas cautelares	331
§ 122.	Modificación del monto en los embargos. Incidencia sobre el plazo	332
§ 123.	Caducidad	334
§ 124.	Reinscripción o renovación	336

§ 125.	Levantamiento de las medidas cautelares	338
a)	Liso y llano	338
b)	Al solo efecto de escriturar	339
§ 126.	Registración de las inhibiciones	339
§ 127.	Inscripción del auto que decreta la subasta	341

B) REGISTRACIONES PERSONALES

§ 128.	Posibilidad legal	342
§ 129.	Cesión de acciones y derechos hereditarios	344

CAPÍTULO XIV

INSCRIPCIÓN DE BIEN DE FAMILIA

A) INTRODUCCIÓN

§ 130.	Algunas consideraciones generales	347
--------	---	-----

B) PROBLEMÁTICA REGISTRAL

§ 131.	Forma	348
§ 132.	Efectos	349
§ 133.	Tope valuatorio	350
§ 134.	Requisitos básicos de la afectación	351
§ 135.	Criterios registrales de aplicación	351
a)	Afectación	351
1)	Concepto de familia	352
2)	Condominio	352
3)	Concepto de inmueble en el régimen de la ley 13.512	352
4)	Concepto de inmueble en dominio común o finca	352
5)	Existencia de medidas cautelares	352
6)	Existencia de hipotecas	352
7)	Inmuebles con usufructo	352
a)	Usufructo parcial	352
b)	Usufructo total	352

8) Inmueble alquilado	353
9) Cónyuge no titular	353
10) Propietario único	353
11) Integración de la familia	353
12) Segundos y ulteriores testimonios	353
13) Afectación por herederos	354
14) Afectación mediante apoderado	354
15) Afectación parcial	354
16) Obligación de habitar	354
17) Orden de beneficiarios	354
b) Desafectación	354
1) Consentimiento conyugal	354
2) Transmisiones sin desafectación	355
3) Divorcio	355
4) Partes indivisas	355
5) Fallecimiento del titular	355
6) Apoderamientos	355
§ 136. Afectación con persona por nacer como beneficiario	355

CAPÍTULO XV

RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS

§ 137. Aclaración conceptual	357
§ 138. Supuestos de rectificación	357
§ 139. Criterios aplicables	358
a) Rectificación de errores u omisiones materiales ..	358
1) En el asiento	358
2) En el documento (testimonio)	358
3) En el documento original (matriz)	359
b) Rectificación de errores u omisiones ideológicas (conceptuales)	359
1) Por error al confeccionar el asiento	359
2) Por error en el documento inscripto	359
3) Por error en el documento matriz	359
a) Cambio de titularidad	359
b) Variación en las circunstancias negociales ...	360
c) Variación de circunstancias personales	360
d) Variación en los elementos parcelarios	360
e) Variación en la extensión del derecho trans- mitido	360

CAPÍTULO XVI

EL INMUEBLE COMO ELEMENTO OBJETIVO
DE LA INSCRIPCIÓN

§ 140.	El concepto de inmueble. El Código Civil, la ley 17.801 y las leyes catastrales. Inmueble y parcela ..	363
§ 141.	El concepto de inmueble en la matriculación registral	365
§ 142.	Planos	366
	a) Contenido	367
	b) Clases de planos y efectos	368
	1) De mensura	368
	2) De división	369
	3) De unificación	369
	4) De redistribución parcelaria	369
	5) De unificación por anexión	369
	6) De mensura para someter al régimen de la ley 13.512	369
	7) De mensura para usucapir	370
	8) Los llamados planos con integración de títulos	370
§ 143.	Organismos catastrales	371
	a) Antecedentes históricos y funciones	371
	b) Similitudes y diferencias entre la función catastral y la registral	373
	c) Conclusión	374
	1) Nomenclatura catastral	375
	2) Actualización parcelaria y certificado catastral	376
	<i>Bibliografía</i>	379