

## LA INFLUENCIA DEL DERECHO REGISTRAL ESPAÑOL EN ARGENTINA A LA LUZ DEL BICENTENARIO

### THE INFLUENCE OF THE SPANISH PROPERTY REGISTRATION LAW IN ARGENTINA IN THE LIGHT OF THE BICENTENNIAL

Por JORGE ALBERTO LATINO \*

#### RESUMEN:

*El presente trabajo muestra la influencia del Derecho Registral Español en el ordenamiento jurídico argentino, especialmente a través de los Oficios de Hipotecas y de la Ley Hipotecaria Española.*

*Se estudian los argumentos que llevaron a Vélez Sarsfield a modificar características propias del sistema español respecto a la adquisición de Derechos Reales y a darle preeminencia a la publicidad posesoria sobre la registral apartándose de la creación de Registros para la inscripción de Derechos Reales que no sean la hipoteca, manteniéndose allí los Oficios existentes con modificaciones.*

*Se analiza la doctrina y jurisprudencia acaecida posteriormente frente a la creación de Registros provinciales que agregaron requisitos para la transmisión de Derechos Reales.*

*Finalmente se muestra la influencia de la Ley Hipotecaria española de 1861 y de su versión reformada en 1944 y 1946 en la Ley 17.801, así como las modificaciones introducidas por el Código Civil y Comercial de la Nación.*

**PALABRAS CLAVES:** *Oficio de Hipotecas - Ley Hipotecaria Española - Ley 17.801 - Código Civil y Comercial de la Nación - Derecho Registral.*

#### ABSTRACT:

*This work shows the influence of Spanish Registration Law in the Argentine legal system, especially through the Offices of the Spanish Mortgages and the Mortgage Law.*

*Arguments that led Vélez Sarsfield to modify characteristics of the Spanish system regarding the acquisition of rights in rem are studied, and also the prominence he gave to the possessory advertising over the registration of rights in rem other than mortgage, keeping there the existing Offices with modifications. Doctrine and jurisprudence subsequently occurred against the creation of provincial Records that added requirements for the transmission of real rights is analyzed.*

*Finally the influence of the Spanish Mortgage Law of 1861 and its amended in 1944 and 1946 in the law 17.801 will be shown, as well as the amendments made by the Civil and Commercial Code of the Nation.*

**KEYWORDS:** *Office of Mortgages - Spanish Mortgage Law - Law 17.801 - Civil and Commercial Code of the Nation - Registral Law.*

Original recibido: 11/06/2016.

Original aceptado: 31/08/2016.

Original recibido con cambios: 05/09/2016.

\* Escribano Titular de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Ayudante por concurso UBA (Argentina). Docente UCALP. Miembro Adjunto del Instituto de Historia y Organización del Notariado, UNA. Doctorando en Ciencias Jurídicas UCA. E-mail: [escjorgelatino@hotmail.com](mailto:escjorgelatino@hotmail.com)

*Sumario:*

I. INTRODUCCIÓN. II. EL DERECHO REGISTRAL Y LA PUBLICIDAD. III. LOS OFICIOS DE HIPOTECAS. IV. DALMACIO VÉLEZ SARSFIELD. V. CREACIÓN DE REGISTROS PROVINCIALES PARA INSCRIBIR DERECHOS REALES. FALLOS “JORBA” Y “PAPA”. VI. LEYES 17.711 Y 17.801. VII. INFLUENCIA Y ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA LEY REGISTRAL 17.801 CON LA LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA DE 1861 Y DE 1944/1946. VIII. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN. IX. CONCLUSIÓN.

## I. INTRODUCCIÓN

Este aporte tiene por objeto mostrar la influencia que tuvo el Derecho Registral Español en el ordenamiento jurídico argentino a lo largo de su historia, considerando que esta rama del derecho encuentra en Argentina una profunda fuente casuística de estudio y el Registro Inmobiliario más grande del mundo, correspondiente a la provincia de Buenos Aires.

Con tal fin se presenta un breve desarrollo histórico del Derecho Registral y de la publicidad como estudio preliminar al análisis de los Oficios de Hipotecas, que no son otra cosa que antecedentes de los modernos Registros de la Propiedad Inmobiliaria. Estos Oficios y su correspondiente regulación fueron analizados por Vélez Sarsfield, quién tomó posición y se apartó de algunos aspectos del sistema español. Se desarrolla en consecuencia la postura Velezana, que no fue respetada por las legislaciones locales de muchas provincias, lo cual derivó en la coexistencia anómala de dos sistemas registrales: uno para las hipotecas y otro para los demás derechos reales. Esta situación de tensión entre la realidad y la ley se profundiza en el año 1968 cuando se reforma el Código Civil a través de la ley 17.711, que modifica el artículo 2505 produciendo severos problemas de interpretación en cuanto al carácter de la inscripción de los derechos reales, por cuanto la mayoría de sus intérpretes la consideró constitutiva del derecho, generando la preocupación de las instituciones crediticias oficiales y privadas y propiciando la sanción de la Ley 17.801 con carácter de norma complementaria del Código Civil, que vino a solucionar la problemática planteada.

Se llega así al corazón de este aporte: la influencia española en la mencionada Ley 17.801, actualmente vigente en Argentina, y que prácticamente no ha sido reformada, sino adecuada en su articulado, por el Código Civil y Comercial de la Nación vigente a partir de 1 de agosto de 2015.

## II. EL DERECHO REGISTRAL Y LA PUBLICIDAD

Para comenzar el camino propuesto veamos qué se entiende por Derecho Registral. Alberto Molinario<sup>1</sup> define al derecho registral como “el conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como también la forma como han de practicarse tales registraciones, y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de éstas”. Es así que desde antaño la función esencial del Derecho Registral es la publicidad, la cual es definida como la posibilidad de conocimiento respecto de un hecho o acto y todo procedimiento tendiente a divulgarlos, para colocarlos en situación de ser potencialmente conocidos por los integrantes de una comunidad. Una visión histórica de esta rama del derecho nos muestra su íntima vinculación con los gravámenes, y especialmente con la figura de la Hipoteca.

Es oportuno que recordemos aquí las palabras vertidas por el escribano Antonio J. Llach en el año 1972 cuando, con motivo del Primer Congreso Internacional de Derecho Registral celebrado en Argentina frente a numerosos representantes extranjeros (Bélgica, Brasil, Canadá, Costa Rica, Ecuador, España, Francia, Grecia, Italia, México, Nicaragua, Paraguay, Perú, Puerto Rico, República Dominicana, Suiza, Uruguay y Venezuela), se sanciona la denominada “Carta de Buenos Aires”, un documento que estaría destinado a condensar numerosos principios esenciales del Derecho Registral Argentino. Las crónicas muestran que el escribano Llach, presidente del Consejo Federal del Notariado Argentino y del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, abriría las sesiones de dicho Congreso con las siguientes palabras:

No es mi propósito tomar partido sobre alguna de las tesis del nacimiento histórico de la publicidad, pero, como simple cita puedo afirmar que si nació con el Génesis o en el texto del Levítico o en el libro de Ruth o de Jeremías o con las instituciones del viejo Egipto o con las griegas, patentizadas con las piedras o mojones de sus "oroí" o con el simbolismo de los romanos, la publicidad de los derechos reales, varias veces milenaria, cubrió una necesidad dinámica del derecho que hoy llamamos real o de las cosas y jugó un papel fundamental en las relaciones jurídicas inmobiliarias vinculadas a la vida del hombre, a su libertad y a sus pertenencias para cumplir uno de sus objetivos fundamentales de vida y convivencia comunitarias.

---

<sup>1</sup> ALBERTO MOLINARIO, *Curso de Derecho Registral Inmobiliario*, Registro de la Propiedad de Capital Federal, Buenos Aires, 1971, p. 15.

Todos sabemos que las formas publicitarias de los derechos reales tienen mucho que ver con las costumbres, los factores socioeconómicos, la idiosincrasia del pueblo o nación y, por ende, con la corriente orientadora del derecho positivo que lo adopte. Pero, como todo lo humano, tanto en sus raíces profundas de su conformación orgánica y funcional, como en lo atinente a sus concepciones de forma de vida, de equidad y de justicia, no obstante las diferencias básicas o conceptuales, siempre existen puntos de coincidencia, de contacto y hasta de similitud, aún en situaciones opuestas en las formas de resolución<sup>2</sup>.

Los autores españoles<sup>3</sup> enseñan que la hipoteca nace en Atenas, donde se acompañó de signos ostensibles que la permitieron conocer. Se establece de este modo un sistema de publicidad que consistió en simbolizar la hipoteca colocando sobre la finca gravada un pequeño pedestal o una lápida donde aparecían escritas las cargas a que se hallaba afecta aquella heredad. Posteriormente se advierte la existencia de registros rudimentarios donde se efectúan transcripciones de los gravámenes que se constituían.

### III. LOS OFICIOS DE HIPOTECAS

Con el paso del tiempo se hizo necesario perfeccionar los medios de publicidad, a fin de evitar que propietarios inescrupulosos constituyeran gravámenes sin declarar la existencia de hipotecas anteriores.

Es así que hay cuatro etapas en la evolución de la publicidad y de los registros:

- A) Publicidad Posesoria: la publicidad está dada por el hecho de la posesión. Es la publicidad propia de la antigüedad.
- B) Registros privados y rudimentarios: surgen registros en donde se asientan gravámenes con el objeto de lograr seguridad jurídica.

<sup>2</sup> “Crónica del Primer Congreso Internacional de Derecho Registral”, en *Revista de Asociación de Escribanos de Uruguay*, pp. 569. Disponible en (<https://cursoregistrar2.files.wordpress.com/2015/02/carta-de-buenos-aires.pdf>). [Fecha de consulta: 11/04/2016].

<sup>3</sup> JOSÉ MARÍA PANTOJA y ANTONIO LLORET, *Ley Hipotecaria Comentada y Concordada*, t. I, Madrid, Impreso por M. Rivanedeyra, 1861, p. 7.

- C) Oficio de Hipotecas: a partir del siglo XVI se da una evolución importante y aparecen los Oficios de hipotecas, paso previo de la consolidación de los Registros de la Propiedad modernos.
- D) Registros modernos: son producto de la evolución de una corriente de pensamiento liberal que buscó que los inmuebles se pudieran transmitir con la misma seguridad que los bienes muebles. Se desarrollan a partir del siglo XIX.

El primer antecedente del Oficio de Hipotecas se encuentra en el siglo XVI con una pragmática que Carlos I realiza a pedido de las cortes de Madrid en 1528, y que luego se introduce en la Novísima Recopilación. Estableció que todo aquel que quería constituir un gravamen sobre su propiedad, debía notificarlo y dejarlo asentado, bajo pena de multa. Este fue el puntapié inicial de una larga evolución que se va a consolidar con dos reales cédulas de Carlos III: la real cédula de 1778 y la de 1783. La real cédula de 1778 estableció que en todos los dominios de ultramar debía indispensablemente registrarse todo tipo de instrumentos en que se constituyeran hipotecas en el Oficio de Hipotecas. Y la de 1783 estableció que en todas las cabezas de partido debía constituirse un Oficio de Hipotecas, quedando a cargo de la audiencia el lugar donde se iban a instalar y el monto que se iba a cobrar por inscribir el derecho<sup>4</sup>.

Centrándonos en el Virreinato del Río de la Plata la hipoteca fue una figura a la cual se recurría de manera asidua por dos factores: la ausencia de bancos, que hacía de la hipoteca una vía para acceder a créditos; y el hecho que vender la propiedad para acceder a fondos estaba mal visto socialmente. Es así que en cumplimiento de las dos reales cédulas de Carlos III el Virrey Pedro Melo de Portugal dicta en 1795 unas Instrucciones para establecer Oficios de Hipotecas en todas las intendencias del Virreinato del Río de la Plata. Se aprueban por las audiencias en 1795, pero recién por el cabildo en 1797. Una real cédula de 1802 cierra el sistema, que se va a terminar consolidando en España con la Ley Hipotecaria de 1861, y que va a presentar las siguientes características en el Virreinato<sup>5</sup>:

- 1) El Oficio de Hipotecas es un registro de títulos. Al Oficio ingresan los instrumentos en los que se otorguen hipotecas de manera expresa, se cancelen las mismas, o se transmitan inmuebles hipotecados.
- 2) Los Oficios están a cargo del Escribano de Cabildo o de Ayuntamiento.
- 3) Se cobra un Derecho para dejar asentados instrumentos.

<sup>4</sup> ALEJANDRO D. MÍGUEZ, *Notas para el estudio de la registración inmobiliaria en el Virreinato del Río de la Plata*. Disponible en (<http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/2/819/6.pdf>). [Fecha de consulta: 11/04/2016].

<sup>5</sup> Ídem, pp. 1059-1068.

- 4) Se necesita de rogación, ya que no hay actuación de oficio. El que esté interesado en inscribir debe peticionar, sea personalmente o por apoderado.
- 5) Se establece un doble sistema de protección de las partes: por un lado se impone al escribano la obligación de incluir una nota en el instrumento dejando advertencia del plazo que tienen las partes para inscribir la hipoteca, y por el otro el registrador asienta una nota en el título que se lleva al Oficio dejando constancia que el mismo fue efectivamente inscripto. Esto se conoce actualmente como publicidad cartular.
- 6) Principio de autenticidad: los instrumentos que se presentan al Oficio son las primeras copias que emiten los escribanos.
- 7) Se recepta el principio de breves notas: no se deja asentado el instrumento en su totalidad sino en sus partes esenciales.
- 8) Se incluyen plazos para inscribir las hipotecas en los inmuebles de la Intendencia, teniendo los escribanos 6 días desde el otorgamiento. Para los pueblos que no sean de la ciudad de la intendencia va a ser ésta la que fije el plazo teniendo en cuenta la facilidad de los interesados.
- 9) Efectos de la inscripción en el Oficio: Se han generado debates respecto a los efectos de la inscripción de los instrumentos presentados en los Oficios de Hipotecas en el Virreinato. Hay autores, como Fernando Justo López de Zavalía, que sostienen que de las Instrucciones del Virrey Pedro Melo de Portugal surge con claridad un sistema constitutivo, ya que el artículo 3 establece que la falta de inscripción hace que el instrumento “no haga fe en juicio ni fuera de él”, mientras que otras posturas sostienen que el Oficio puede considerarse declarativo, en virtud del artículo 10 de las Instrucciones que establece que el instrumento no inscripto “no hará fe para dicho efecto ... aunque lo haga para otros fines”<sup>6</sup>. En este trabajo nos pronunciamos por la postura que interpreta que la inscripción tiene efectos constitutivos del derecho.
- 10) Derecho transitorio: los actos que se otorgaron con anterioridad a la entrada en vigencia del sistema deberán ser inscriptos para ser utilizados en juicio

Pasemos entonces a analizar las posturas adoptadas en cuanto a estos aspectos por Dalmacio Vélez Sarsfield al elaborar el Código Civil.

---

<sup>6</sup> Ídem, p. 1063.

#### IV. DALMACIO VÉLEZ SARSFIELD

Dalmacio Vélez Sarsfield estableció un sistema de adquisición de Derechos Reales que se aparta de ciertos aspectos del sistema español, y que está basado en la conjunción de dos elementos: Título Suficiente (instrumento portante del Derecho Real que debe reunir ciertos requisitos) y Modo Suficiente (hecho efectivo de la posesión), siendo la posesión el modo de publicidad de los Derechos Reales que no sean la hipoteca<sup>7</sup>.

En España<sup>8</sup> domina la teoría romana en virtud de la cual para adquirir un derecho real por actos entre vivos se necesita contrato (título) y tradición (modo). El contrato por sí solo da un derecho personal, un derecho a la cosa. Cuando a ello se suma la tradición, se adquiere el derecho real de que se trate. Pero la tradición puede ser real o ficta, esto es: puede consistir en la entrega corporal de la misma cosa que es objeto del contrato, o en la entrega de otra cosa que se reputa representativa de aquélla (por ejemplo llaves de la casa o el título de propiedad), o en ciertas cláusulas del mismo contrato en las que se declara que en lo futuro tendrá el enajenante la posesión a nombre del adquirente.

Como dijimos, Vélez establece un sistema en el cual se va a requerir la suma de título y modo, pero no admite la tradición ficta. Es decir que la tradición no puede consistir en el solo otorgamiento o entrega del título, ni en la declaración de que el enajenante se da por desposeído, o de que suministra al adquirente la posesión de la cosa. Respecto de inmuebles, la tradición solo puede consistir en actos materiales del que entrega la cosa con asentimiento del que la recibe, o en actos materiales del que la recibe con asentimiento del que la entrega. Se requiere reunir lo que se denomina “*corpus*” y “*animus*”. Como sostiene Tomás Hipólito Greco<sup>9</sup>:

La tradición, sea real o ficta, debe ser distinta del otorgamiento y la entrega del título, debe verificarse separadamente y fuera del título. Poseer el

<sup>7</sup> Vélez Sarsfield también incluye modalidades de la tradición posesoria en los artículos 2387 y 2462, inciso 3: por un lado la llamada *traditio brevi manu*, en virtud de la cual o bien un tenedor “asciende” jerárquicamente en la relación real y pasa a ser poseedor sin que ocurran actos materiales (por ejemplo: el locador que pasa a ser propietario, o el usufructuario que adquiere el dominio pleno), o bien “principia a poseer la cosa a nombre de otro”, y por el otro lado el *constituto posesorio*, en virtud del cual el poseedor “desciende” jerárquicamente en la relación real y pasa a ser tenedor (por ejemplo, el vendedor que deviene locatario) sin que ocurran actos materiales.

<sup>8</sup> TOMÁS HIPÓLITO GRECO, “Publicidad Registral”, en *Revista del Notariado*, núm. 828, p. 40. Para una mayor profundidad del desenvolvimiento histórico-legislativo en España, remitirse al apartado VI).

<sup>9</sup> *Ibidem*.

contrato no es poseer la cosa cuyo derecho real se quiere trasladar, recibir el título no es adquirir el derecho en la cosa; el que lo tiene solo tiene un derecho a la cosa, un derecho personal. La consecuencia última que de aquí surge es que el no tener nosotros la tradición por la sola entrega del título, que tienen los españoles, produce la siguiente diferencia de efectos: que en España, inscribir un título es inscribir un Derecho Real, puesto que el uno va con lo otro. En la República Argentina, inscribir un título es solamente inscribir un derecho personal, toda vez que se necesite de tradición para tener un derecho in re.

Por otra parte, si bien Vélez Sarsfield se inclina por la posesión como medio de publicidad, encontramos la excepción con la hipoteca, en la cual se mantiene el sistema de publicidad mediante el Oficio de Hipotecas al no ejercerse la misma por la posesión. Vélez regula esta situación y expresa su finalidad en los artículos 3131, 3146, 3147, 3148 y 3149, 3115 y 4048 junto con las respectivas notas, debiéndose destacar que incluye algunas variantes en el sistema hipotecario que venía funcionando desde el Virreinato. En este sentido, se establece que si un tercero pudo haber conocido la existencia de una hipoteca o debió haberla conocido mediante un actuar de buena fe (por ejemplo mediante la consulta del título de propiedad, el cual va a contener la publicidad cartular), se considera que la publicidad de todos modos fue efectiva. En consecuencia el tercero estará notificado como si la misma estuviera inscripta. Se pasa así de un sistema constitutivo, de acuerdo a lo desarrollado y establecido respecto al artículo 3 de las Instrucciones del Virrey Pedro Melo de Portugal, a un sistema declarativo.

Para entender los motivos que llevaron al codificador a prescindir de la inscripción de los demás derechos reales es necesario analizar la nota final al título XIV del Libro III y el artículo 577 con su respectiva nota. Se transcriben a continuación sus partes esenciales:

**Nota Final del Título XIV:** El sistema hipotecario ha sido de tres siglos acá el objeto de los más serios estudios por los gobiernos y jurisconsultos de diversas naciones. Se comprendió desde un principio que era indispensable asentar la propiedad territorial y todas sus desmembraciones en bases completamente seguras, pues si no se conocían las mutaciones que ocurren en el dominio de los bienes, el acreedor hipotecario no podría tener las garantías necesarias ... Con esta mira se han creado registros públicos en muchas naciones, en los cuales las leyes mandan inscribir los títulos traslativos del dominio de los inmuebles, los títulos en que se constituyan, modifiquen o extingan derechos ... en fin, toda obligación que grave la propiedad territorial o que dé sobre ella un derecho real.



Para dar cumplimiento a leyes de esa importancia, se han dictado los reglamentos más prolijos, se ha hecho un verdadero código del que nacerán más cuestiones que las que por esas leyes y reglamentos se han querido evitar. Basta ver la Ley Hipotecaria de España, los reglamentos que la acompañan, las explicaciones y comentarios que lleva, para comprender las dificultades a que dará ocasión todos los días. En algunas naciones, como en Francia, se ordena, no la mera inscripción de los títulos expresados, sino su transcripción literal, la que sería entre nosotros sumamente dispendioso ... La inscripción no es más que un extracto de los títulos y puede ser inexacta y causar errores de graves consecuencias. La inscripción nada garantiza ni tiene fuerza de verdadero título, ni aumenta el valor del título existente. Apenas fija en cabeza del adquirente los derechos que tenía su antecesor; no designa, ni asegura quién sea el propietario, a quien verdaderamente pertenezca la cosa...

En un país como el nuestro, donde el dominio de los inmuebles no tiene en la mayor parte de los casos títulos incontestables, la necesidad del registro público crearía un embarazo más al crédito hipotecario. El mayor valor que vayan tomando los bienes territoriales, irá regularizando los títulos de propiedad, y puede llegar un día en que podamos aceptar la creación de los registros públicos. Hoy en las diversas provincias de la República sería difícil encontrar personas capaces de llevar esos registros, y construir el catastro de las propiedades, y sus mil mutaciones por la división continua de los bienes raíces que causan las leyes de la sucesión, sin sujetar la propiedad a gravámenes que no corresponden a su valor para satisfacer los honorarios debidos por la inscripción o transcripción de los títulos de propiedad.

Artículo 577 - Antes de la tradición de la cosa, el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real.

Nota: 577. L. 46. tit. 28, Part. 3ª. L. 50, tit. 5. Part. 5ª, Instit. L. 2, tit. 1, § 40. Según el Cód. francés, arts. 711 y 1138, la propiedad se transmite por sólo el contrato, sin ser necesaria la tradición; y desde entonces todos los peligros de la cosa son de cuenta del acreedor... Según la teoría del Cód. francés sobre la transmisión de la propiedad, como efecto inmediato de los contratos, no hay intervalo entre la perfección de los contratos, la transmisión y su adquisición realizada. La tradición y la posesión nada valen. El derecho personal, y el derecho real son una misma cosa. El contrato es el propio dominio; y el dominio es el contrato. No hay diferencia alguna entre el título para adquirir y el modo de adquirir, entre la idea y el hecho, entre la causa y el efecto. La innovación del código civil de Francia fue tan inesperada, tan peligrosa tan opuesta a la buena razón, que por mucho tiempo se dudó que ella hubiese derogado el régimen de las leyes anteriores...

Por la nueva ley hipotecaria de 23 de marzo de 1855, el registro público de la transmisión y constitución de los derechos reales ha sustituido

la tradición de la cosa. Esta alteración radical del Código Civil de Francia, había sido ya hecha antes en Bélgica y en todos los países que, por fuerza de circunstancias especiales, se vieron en la necesidad de adoptar aquel código. Así, la falsa idea de la identificación del contrato con el dominio, no fue más que una aberración local ridícula: pertenece a lo pasado, y tiene hoy simplemente valor histórico.

Vemos que la respuesta al por qué el codificador no creó un registro para los demás derechos reales se encuentra principalmente en dos factores: por un lado la falta de un catastro preciso para determinar las medidas de los inmuebles, y por el otro la falta de capacidad técnica del personal existente.

En virtud del artículo y notas transcritas se han levantado voces sumamente críticas. Es así que Felipe Villaro<sup>10</sup> sostiene que Vélez Sarsfield se extendió largamente en cuanto a las razones por las cuales no acepta, para la ley civil argentina, los registros de la propiedad inmueble, razones que a veces parecen sustanciales, o definitivas, y a veces circunstanciales o transitorias. Destaca la crítica de Juan Antonio Bibiloni, quién sostiene que

... el solo hecho de crear registros de hipotecas constituye demostración de que se exagera la dificultad. Había hombres capaces de regirlos puesto que se creaban ... En el momento en que el Código se redactaba la República estaba en pleno período de colonización del suelo ... si se hubiera adoptado la medida más simple de previsión, la inscripción del título que emanase de él, qué paso gigante se hubiera dado para la seguridad de la propiedad privada. Si algo prueba la nota es imprevisión y falta de fe en el progreso de la República.

Corrientes más moderadas como la de Marcelo Eduardo Urbaneja<sup>11</sup> sostienen que

<sup>10</sup> FELIPE P. VILLARO, *Derecho Registral Inmobiliario*, Buenos Aires, Astrea, 2010, p. 15. NATALIO PEDRO ETCHEGARAY (Coord.). Colección "Función Notarial".

<sup>11</sup> MARCELO E. URBANEJA, "La registración Inmobiliaria Argentina. Reflexiones contemporáneas en torno a sus aspectos medulares", en *Estudios de Derecho Civil con motivo del bicentenario*, El Derecho, Buenos Aires, 2011, p. 556.

... una de las afirmaciones del codificador sería desmentida en menos de una década: la carencia, en las provincias, de personal capacitado para llevar adelante los registros inmobiliarios. Así, el primer registro inmobiliario integral nació en 1879 en la provincia de Buenos Aires, como “Registro de Propiedades, Embargos e Inhibiciones”, creado por ley 1276 de 1879 y modificada por ley 2378 de 1890. Con la federalización de la ciudad de Buenos Aires en 1880 surgió la necesidad de crear otro organismo análogo para esa demarcación, el “Registro de la Propiedad, de Hipotecas, Embargos e Inhibiciones”, lo que se hizo por medio de la ley 1144 de 1881 y modificada por la 1893 de 1886.

#### V. CREACIÓN DE REGISTROS PROVINCIALES PARA INSCRIBIR DERECHOS REALES. FALLOS “JORBA” Y “PAPA”

Al poco tiempo de entrar en vigencia el Código Civil, exigencias económicas y jurídicas hicieron que Registros de la Propiedad se establecieran mediante leyes locales, como la ley 1276 del 21 de mayo año 1879, en provincia de Buenos Aires o la ley 1144 de 1881 en la Capital Federal. Lo propio ocurriría con posterioridad en otras provincias, como ser Catamarca (1896), Mendoza (1900), San Luis (1906), San Juan (1911) o Córdoba (1924), entre otras<sup>12</sup>.

Recordemos que en septiembre de 1880 una ley del Congreso declaró que el municipio de Buenos Aires sería definitivamente la capital de la República, y mediante la Ley 1144<sup>13</sup> se adoptaron los registros de España, que fueron en un comienzo conducidos por quien fue después presidente de la República, el doctor Roque Sáenz Peña. Tomás Hipólito Greco<sup>14</sup> sostiene que en aquella época en Buenos Aires la gente de humilde condición era susceptible de engaño (“de cuento”) sin concepto de previsión ni del valor de los documentos. Era víctima de especuladores que le imponían gastos, la confundían, y aún se quedaban con los títulos en procura de derechos posesorios. Por eso es que esa gente debía poder solicitar oficialmente los informes que resguardaran sus intereses y sus pobres fincas mediante el Estado que tomó a su cargo el registro de bienes.

<sup>12</sup> Para profundizar sobre las distintas leyes provinciales, URBANEJA (“La registración Inmobiliaria...”, cit.) aconseja remitirse a, RAÚL RODOLFO GARCÍA CONI, *Procedimiento Inscriptorio*, La Plata, provincia de Buenos Aires, Fundación Editora Notarial, 1981, p.15.

<sup>13</sup> Para un estudio comparativo de la Ley Hipotecaria Española de 1861 con la Ley 1144 remitimos a GRECO. “Publicidad Registral...”, cit., p. 36.

<sup>14</sup> GRECO, “Publicidad Registral...”, cit., p. 15.

Urbaneja<sup>15</sup> sostiene que los registros locales se crearon por la necesidad de dotar a la publicidad de seguridad y cognoscibilidad. Convivieron así los registros de hipoteca y los registros inmobiliarios que receptaban los demás derechos reales. Respecto al efecto que atribuían los organismos locales a la registración de títulos, siendo en la mayoría de ellos declarativos, con el título y el modo operaba la transmisión y con la registración la oponibilidad.

La mayor parte de la doctrina y jurisprudencia consideró a las leyes creadoras de los registros locales como inconstitucionales por agregar un nuevo requisito a los exigidos por la legislación de fondo para la adquisición y oponibilidad de derechos reales: por una ley local se obligaba a inscribir títulos para que produjeran efecto contra terceros. La cuestión llegó a la Corte Suprema de Justicia de la Nación<sup>16</sup> que en 1935 y en 1938 dicta los fallos “Jorba, Juan y otro c/Bambicha, Francisco y otro” y “Papa, José c/Sociedad Campagno Hnos” y declara la inconstitucionalidad de las leyes registrales de Catamarca y Mendoza. El razonamiento de los jueces llevó a determinar que, de acuerdo con el Código Civil, la transmisión del dominio se consumaba cumpliendo con condiciones de ese ordenamiento legal, entre las que no estaba la obligación de inscribir en el Registro. En consecuencia, esta obligación era inconstitucional porque las provincias no podían someter el derecho de propiedad a sus decisiones. Además consideraban que si se adoptaba una posición diferente el derecho común no sería uniforme para todo el país porque dependería de las disposiciones reglamentarias o legislativas de cada provincia<sup>17</sup>.

A pesar de estos fallos los registros siguieron funcionando y exigiendo la inscripción. De hecho Villaro<sup>18</sup> sostiene que no solo los registros continuaron cumpliendo su labor publicitaria, sino que fueron ampliando su intervención en el tráfico jurídico, a impulsos del crecimiento del crédito hipotecario, de las subastas, las transmisiones sucesorias, la expansión de las ciudades y el aumento de la población.

Esta situación de tensión entre la realidad y la ley se mantiene hasta el año 1968 cuando entran a regir las Leyes 17.711 y 17.801.

<sup>15</sup> URBANEJA, “La registración Inmobiliaria...”, cit., p. 556.

<sup>16</sup> Corte Suprema de Justicia de la Nación, 25/11/35, “Jorba, Juan y otro c/Bambicha, Francisco y otro”, Jurisprudencia Argentina, 52-360; Corte Suprema de Justicia de la Nación, 18/02/38 “Papa, José c/Sociedad Campagno Hnos”, Jurisprudencia Argentina, 61-383.

<sup>17</sup> Editorial *Revista del Notariado*, núm. 886, Año 2006, p. 15.

<sup>18</sup> VILLARO, *Derecho Registral Inmobiliario...*, cit., p. 16.

## VI. LEYES 17.711 Y 17.801

Resaltamos que durante mucho tiempo el país funcionó con dos sistemas: uno para las hipotecas y otro para los demás derechos reales. Esto llevó a que la preocupación por incorporar la publicidad registral a la legislación de fondo se manifestara en diversos proyectos legislativos<sup>19</sup> entre los que cabe señalar:

- El Proyecto de Eleodoro Lobos de 1899
- El Proyecto de Julián Barranquero de 1902
- El Proyecto de José Galiano, que introducía el denominado sistema “Torrens”
- El Anteproyecto de Código Civil de Bibiloni
- El Anteproyecto de Código Civil de Llambías de 1954

Villaro<sup>20</sup> sostiene que aunque no prosperó ninguno de los proyectos presentados para incorporar la publicidad registral como sistema general, se fue legitimando el funcionamiento de los Registros de la Propiedad al adoptarse la inscripción para el régimen de propiedad horizontal instituido en 1948 por la ley 13.512, para la venta de lotes a plazo según ley 14.005 de 1950, y para la afectación al régimen de bien de familia establecido por la ley 14.394 en 1954.

Todo esto dio lugar a una situación anómala que perduró hasta el año 1968, cuando la ley 17.711 vino a abrir un nuevo debate en virtud de la modificación del artículo 2505 del Código Civil. Con esta reforma se incorporó la publicidad registral a la legislación de fondo con la siguiente extensión:

Art. 2505. La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas.

Para comprender cabalmente el impacto que tuvo este artículo en el ámbito jurídico me remito a la claridad de Edgardo Augusto Scotti<sup>21</sup>, coautor junto a Miguel Norberto Falbo de la Ley Registral 17.801:

<sup>19</sup> Para un estudio de los distintos proyectos legislativos remitimos a URBANEJA, “La registración Inmobiliaria...”, cit., p. 559.

<sup>20</sup> VILLARO, *Derecho Registral Inmobiliario...*, cit., p. 17.

<sup>21</sup> EDGARDO A. SCOTTI, “Orígenes de la Ley 17.801”, en *Revista Notarial*, núm. 976, p. 279.

Por ese entonces, una comisión de juristas estaba analizando reformas al Código Civil que concluyeron con la sanción de la Ley 17.711 que, entre otras importantes modificaciones introdujo la del artículo 2505 consagrando la oponibilidad de los derechos reales inmobiliarios por la única vía de la registración.

Esta ley fue sancionada el 22 de abril de 1968 y de inmediato produjo severos problemas de interpretación en cuanto al carácter de la inscripción, por cuanto que la mayoría de sus intérpretes la consideraron constitutiva del derecho real. Es decir que se completaba el nacimiento del mismo dentro del Registro, por medio de su inscripción. El sentido que se le otorgó dificultaba evidentemente la agilidad del tráfico inmobiliario, haciendo imposible las operaciones de crédito hipotecario por saldo de precio en la adquisición simultánea de inmuebles. Ello motivó la preocupación de las instituciones crediticias oficiales y privadas, que hicieron oír sus reclamos en el ámbito registral y en el Ministerio de Justicia. Al ser convocados por las autoridades públicas para arbitrar los medios que resolvieron la conflictiva situación le hicimos conocer el verdadero sentido de la reforma legal, expresando que el Proyecto de Ley Registral elaborado resolvería todos los problemas dado que tenía carácter declarativo y además regulaba el supuesto de las escrituras simultáneas mediante la figura del tracto sucesivo abreviado. El inmediato estudio de nuestra propuesta tuvo curso favorable y el día 28 de junio de 1968 se sancionó la Ley 17.801, con carácter de norma complementaria del Código Civil, con solo dos días de anticipación a la puesta en vigencia de la reforma del Código Civil.

Coincidimos con Scotti y Villaro<sup>22</sup> al sostener que lo que impulsó al Poder Ejecutivo a complementar esto con una ley nacional registral fue la presión de sectores bancarios que en una interpretación cerrada de este artículo consideraron que impedía las escrituras simultáneas de Compraventa con Hipoteca, planteando que los créditos hipotecarios no podrían hacerse efectivos hasta la inscripción de las escrituras respectivas.

Se sanciona entonces la Ley 17.801, que tuvo su puntapié inicial en 1961. Scotti relata que<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> VILLARO, *Derecho Registral Inmobiliario...*, cit., p. 18.

<sup>23</sup> SCOTTI, "Orígenes...", cit., p. 277.

Con el notable conocimiento jurídico del Dr. FALBO elaboramos durante todo el año 1961 el proyecto de ley para la Provincia de Buenos Aires, el que fue presentado a fines de ese año para su oportuna sanción, previo debate en el seno del Instituto de Derecho Registral, en reuniones notariales y con consultores jurídicos. En los albores del mes de enero de 1961 ambos comisionados partimos hacia Europa visitando los Registros Inmobiliarios de Madrid, Londres, París, Colonia, Düsseldorf, Roma, Florencia, Venecia y Milán.

Con esta ley se incorporaban como novedades en el ámbito nacional: el efecto declarativo para la inscripción de derechos reales, la anotación preventiva de los certificados conocida como “reserva de prioridad” (de creación Argentina, luego imitado en muchos países del mundo), el efecto retroactivo de la inscripción a la fecha de otorgamiento del acto causal, el tracto abreviado para posibilitar escrituras simultáneas, el título antecedente inscripto a la vista para modificaciones jurídico reales sobre inmuebles, y el sistema del folio real.

#### VII. INFLUENCIA Y ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA LEY REGISTRAL 17.801 CON LA LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA DE 1861 Y DE 1944-1946

Si bien no es objeto de este trabajo desarrollar las causas que dieron lugar al nacimiento y modificación de la primitiva Ley Hipotecaria Española<sup>24</sup>, sí debe tenerse en cuenta que la misma fue fruto de un proceso que tuvo su puntapié inicial en un Real Decreto del 8 de agosto de 1855, dictado por el Ministro de Gracia y Justicia Manuel de la Fuente Andrés, y que finalizó con la promulgación de la Ley el 8 de febrero de 1861, sancionada por Isabel II y refrendada por el Ministro de Gracia y Justicia Santiago Fernández Negrete, cuando aún no había sido sancionado un Código Civil en España. Para conocer la importancia del sistema adoptado debe tenerse en cuenta que el fin de la legislación hipotecaria fue asentar el crédito territorial en la base de la seguridad de la hipoteca y del pago de lo ofrecido. Con sabia previsión, se planteó el doble problema que se ha agitado en todas las naciones que modernamente han querido reformar la legislación

---

<sup>24</sup> Para un estudio de los antecedentes, redacción, discusión, aprobación, promulgación, y naturaleza de la Ley Hipotecaria Española, ver BIENVENIDO OLIVER, *Derecho Inmobiliario*, I. Madrid, Rivadeneyra, 1892

hipotecaria: el de adquirir sin temor de perder lo adquirido, y el de prestar sobre la propiedad raíz con la seguridad de que no sea ineficaz la hipoteca<sup>25</sup>.

Con la entrada en vigencia del Código Civil Español en 1889 se produce una fuerte modificación en el sistema hipotecario, en virtud de lo dispuesto por el artículo 1875<sup>26</sup> que incorporó un régimen registral constitutivo para el nacimiento del derecho real de hipoteca, modificando así el sistema declarativo implementado por los legisladores de 1861<sup>27</sup>. La colisión de normativas se vio superada en el año 1909 con una nueva edición de la Ley Hipotecaria, respecto de la cual Jerónimo González y Martínez sostiene que se impuso<sup>28</sup> “al Ministerio de Gracia y Justicia la obligación de hacer en el término de ocho meses una nueva edición oficial de la Ley Hipotecaria, suprimiendo los artículos derogados por el Código Civil y ... armonizando los textos restantes que resultaren contradictorios”.

En lo que interesa a este aporte, un nuevo proceso de reforma, adecuación y actualización tiene lugar entre los años 1944 y 1946. Se introduce en consecuencia una nueva ordenación de los títulos de la Ley para darle una distribución sistemática y una mayor brevedad a los asientos del Registro procurando, como surge de la exposición de motivos de la ley de 1946<sup>29</sup>, “conservar la misma numeración a los más importantes y más frecuentemente citados en sentencias y resoluciones, no sólo por respeto, que podría pecar de excesivo, a una tradición, sino también por facilitar en lo futuro el conocimiento y aplicación de la doctrina jurisprudencial relativa a las materias reguladas por aquellos artículos”.

Veamos entonces la influencia que tuvieron las leyes españolas en los codificadores de la década de 1960<sup>30</sup>. Para ello realizaremos un análisis comparativo

<sup>25</sup> PANTOJA Y LLORET, *Ley Hipotecaria...*, cit., p. 64.

<sup>26</sup> Art. 1875: Además de los requisitos exigidos en el artículo 1857, es indispensable, para que la hipoteca quede válidamente constituida, que el documento en que se constituya sea inscrito en el Registro de la Propiedad. Las personas a cuyo favor establece hipoteca la ley, no tienen otro derecho que el de exigir el otorgamiento e inscripción del documento en que haya de formalizarse la hipoteca, salvo lo que dispone la Ley Hipotecaria en favor del Estado, las provincias y los pueblos, por el importe de la última anualidad de los tributos, así como de los aseguradores por el premio del seguro.

<sup>27</sup> Para un apasionante desarrollo de las distintas posturas vertidas sobre el artículo 1875 y su influencia en la Ley Hipotecaria de 1861 remitirse a JULIA SOLLA SASTRE, “Fuerza Codificadora y doctrina codificadora en el artículo 1875 del Código Civil: la inscripción constitutiva del Derecho real de hipoteca”, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 676, Madrid, 2003.

<sup>28</sup> JERÓNIMO GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, *Estudios de Derecho Hipotecario*, Madrid, Imprenta Estanislao Maestre, 1924, p. 326.

<sup>29</sup> Exposición de motivos del Decreto del 8 de Febrero de 1946. Disponible en (<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453>).

<sup>30</sup> Ello sin perjuicio de la influencia que tuvo con anterioridad la Ley Hipotecaria Española en leyes locales que dictaron distintas provincias. A modo de ejemplo destacamos las



de los artículos en los que vislumbramos un antecedente directo o indirecto, consignando en primer término la redacción correspondiente a la Ley Hipotecaria Española del 8 de febrero de 1861, en segundo lugar la redacción correspondiente a la Ley Hipotecaria Española luego de ser reformada en los años 1944 y 1946, para ver finalmente el artículo correspondiente a la Ley Registral Nacional 17.801. Destacamos que nuestras fuentes en relación a la legislación española son: por un lado la Ley Hipotecaria Española del 8 de febrero de 1861 comentada y concordada<sup>31</sup> y por el otro la Ley Hipotecaria Española reformada en la década de 1940 conforme publicación en el Boletín Oficial del Estado Español de fecha 27 de febrero de 1946, números 58 y 59, páginas 1518 y siguientes.

Será objeto de un posterior trabajo analizar la forma en que el uso de la fuente española, ya sea por transcripción o adecuación, generó debates entre nuestros doctrinarios, dando incluso lugar a fallos jurisprudenciales y a fallos plenarios. En este aporte me limitaré simplemente a hacer comentarios en los artículos 2, 3, 8, 9 y 33 de la Ley Registral Inmobiliaria 17.801 para tener una aproximación de los debates a los que me refiero.

A)

<p><b>LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA DEL 8 DE FEBRERO DE 1861:</b></p> <p><b>Artículo 2:</b> En el registro expresado en el artículo anterior, se inscribirán: Primero. Los títulos traslativos del dominio de los inmuebles ó de los derechos reales impuestos sobre los mismos. Segundo. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen ó extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipotecas, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales. Tercero. Los actos ó contratos en cuya virtud se adjudiquen á alguno bienes inmuebles ó derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos á otro ó de invertir su importe en objetos determinados</p>	<p><b>LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA REFORMADA EN LOS AÑOS 1944 Y 1946:</b></p> <p><u>TÍTULO I: Del Registro de la Propiedad y de los títulos sujetos a inscripción</u></p> <p><b>Artículo 1:</b> El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles. Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.</p> <p><b>Artículo 2:</b> En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán: Primero. Los</p>
---	---

mencionadas leyes 1276 del año 1879 de la provincia de Buenos Aires y 1144 de 1881 de la Capital Federal.

<sup>31</sup> PANTOJA Y LLORET, *Ley Hipotecaria...*, cit., p. 64.

<p>Cuarto. Las ejecutorias en que se declare la incapacidad legal para administrar ó la presunción de muerte de personas ausentes; se imponga la pena de interdicción ó cualquiera otra por la que se modifique la capacidad civil de las personas, en cuanto á la libre disposición de sus bienes. Quinto. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período que exceda de seis años. Sexto. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en que se hayan anticipado las rentas de tres ó más años.</p> <p><b>Artículo 3:</b> Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutorias ó documentos auténticos expedidos por el Gobierno ó sus agentes en la forma que prescriban los reglamentos.</p>	<p>títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos. Segundo. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales. Tercero. Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a algunos bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado. Cuarto. Las resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad legal para administrar, la ausencia, el fallecimiento y cualesquiera otras por las que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes. Quinto. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos. Sexto. Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado, o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos.</p> <p><b>Artículo 3:</b> Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.</p>
<p><b>LEY 17.801:</b></p> <p><b>Artículo 2:</b> De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 2505, 3135 y concordantes del Código Civil, para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, en los mencionados registros se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes documentos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles;</li> <li>Los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares;</li> <li>Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales.</li> </ol> <p><b>Artículo 3:</b> Para que los documentos mencionados en el artículo anterior puedan ser inscriptos o anotados, deberán reunir los siguientes requisitos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Estar constituidos por escritura notarial o resolución judicial o administrativa, según legalmente corresponda;</li> <li>Tener las formalidades establecidas por las leyes y estar autorizados sus originales o copias por quien esté facultado para hacerlo;</li> <li>Revestir el carácter de auténticos y hacer fe por sí mismo o con otros complementarios en cuanto al contenido que sea objeto de la registración, sirviendo inmediatamente de título al dominio, derecho real o asiento practicable.</li> </ol> <p>Para los casos de excepción que establezcan las leyes, podrán ser inscriptos o anotados</p>	

los instrumentos privados, siempre que la firma de sus otorgantes esté certificada por escribano público, juez de paz o funcionario competente.

**Comentario:**

La doctrina critica que se hable de “Documentos Auténticos”, ya que se copia literalmente la ley hipotecaria española, que usa términos acordes a sus usos y prácticas. En efecto, en España se denomina “Documentos Auténticos” a lo que en Argentina se llama “Instrumentos Públicos,” y lo que los españoles llaman “Instrumentos Públicos”, en Argentina son “Documentos Notariales”.

¿Qué se interpretó entonces en el ámbito local por “Documento Auténtico”? Aquél que hace fe por sí mismo o por otro complementario, abriendo así la puerta al debate respecto del instrumento privado con firma certificada.

B)

<p><b>LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA DEL 8 DE FEBRERO DE 1861:</b></p> <p><u>TÍTULO II. De la forma y efectos de la inscripción</u></p> <p><b>Artículo 6:</b> La inscripción de los títulos en el registro podrá pedirse indistintamente: Por el que trasmita el derecho. Por el que lo adquiera. Por quien tenga la representación legítima de cualquiera de ellos. Por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir.</p>	<p><b>LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA REFORMADA EN LOS AÑOS 1944 Y 1946:</b></p> <p><u>TÍTULO II. De la forma y efectos de la inscripción</u></p> <p><b>Artículo 6:</b> La inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente:</p> <p>a) Por el que adquiera el derecho.                  b) Por el que lo transmita.                  c) Por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir.                  d) Por quien tenga la representación de cualquiera de ellos.</p>
<p><b>LEY 17.801:</b></p> <p><b>Artículo 6:</b> La situación registral sólo variará a petición de:</p> <p>a) El autorizante del documento que se pretende inscribir o anotar, o su reemplazante legal;                  b) Quien tuviere interés en asegurar el derecho que se ha de registrar.                  Cuando por ley local estas tareas estuvieren asignadas a funcionarios con atribuciones exclusivas, la petición deberá ser formulada con su intervención.</p>	

C)

<p><b>LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA DEL 8 DE FEBRERO DE 1861:</b></p> <p><b>Artículo 9:</b> Toda inscripción que se haga en el registro expresará las circunstancias siguientes: Primera. La naturaleza, situación, medida superficial, linderos, nombre y número, si constaren, de los inmuebles objeto de la inscripción, ó á los cuales afecte el derecho que deba inscribirse. Segunda. La naturaleza, valor, extensión, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscriba. Tercera. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción. Cuarta. La naturaleza del título que deba inscribirse y su fecha. Quinta. El nombre y apellido de la persona á cuyo favor se haga la inscripción. Sexta: El nombre y apellido de la persona de quien procedan inmediatamente los bienes ó derechos que se deban inscribir. Séptima. El nombre y residencia del juez, escribano ó funcionario que autorice el título que se haya de inscribir. Octava. La fecha de la presentación del título en el registro, con expresión de la hora. Novena. La conformidad de la inscripción con la copia del título de donde se hubiere tomado, y si fuere éste de los que deben conservarse en el oficio del registro, indicación del legajo donde se encuentre.</p>	<p><b>LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA REFORMADA EN LOS AÑOS 1944 Y 1946:</b></p> <p><b>Artículo 9:</b> Toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes: Primera: la naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de inscripción, o a los cuales afecte el derechos que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número, si constaren del título. Segunda: la naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor cuando constare en el título. Tercera: el objeto sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción. Cuarta: la persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción. Quinta: la persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse. Sexta: el título que se inscriba, su fecha, y el Tribunal, Juzgado, Notario o funcionario que lo autorice. Séptima: la fecha de presentación del título en el Registro y la de la inscripción. Octava: la firma del Registrador, que implicará la conformidad de la inscripción, con la copia del título de donde se hubiera tomado. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo especialmente establecido para determinadas inscripciones.</p>
<p><b>LEY 17.801:</b></p> <p><b>Artículo 12:</b> El asiento de matriculación llevará la firma del registrador responsable. Se redactará sobre la base de breves notas que indicarán la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización. Además, cuando existan, se tomará razón de su nomenclatura catastral, se identificará el plano de mensura correspondiente y se hará mención de las constancias de trascendencia real que resulten. Expresará el nombre del o de los titulares del dominio, con los datos personales que se requieran para las escrituras públicas. Respecto de las sociedades o personas jurídicas se consignará su nombre o razón social, clase de sociedad y domicilio. Se hará mención de la proporción en la copropiedad o en el monto del</p>	

gravamen, el título de adquisición, su clase, lugar y fecha de otorgamiento y funcionario autorizante, estableciéndose el encadenamiento del dominio que exista al momento de la matriculación. Se expresará, además, el número y fecha de presentación del documento en el Registro.

D)

<p><b>LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA DEL 8 DE FEBRERO DE 1861:</b></p> <p><b>Artículo 17:</b> Inscrito en el registro cualquier título traslativo del dominio de los inmuebles, no podrá inscribirse ningún otro de fecha anterior, por el cual se transmita ó grave la propiedad del mismo inmueble.</p>	<p><b>LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA REFORMADA EN LOS AÑOS 1944 Y 1946:</b></p> <p><b>Artículo 17:</b> Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento.</p>
<p><b>LEY 17.801:</b></p> <p><b>Artículo 17:</b> Inscrito o anotado un documento, no podrá registrarse otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, salvo que el presentado en segundo término se hubiere instrumentado durante el plazo de vigencia de la certificación a que se refieren los artículos 22 y concordantes y se lo presente dentro del plazo establecido en el artículo 5º o, si se trata de hipoteca, dentro del plazo fijado en el artículo 3137 del Código Civil.</p>	

E)

<p><b>LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA DEL 8 DE FEBRERO DE 1861:</b></p> <p><b>Artículo 18:</b> Los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de las escrituras, en cuya virtud se solicite la inscripción, y la capacidad de los otorgantes, por lo que resulte de las mismas escrituras.</p> <p><b>Artículo 19:</b> Cuando el registrador notare</p>	<p><b>LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA REFORMADA EN LOS AÑOS 1944 Y 1946:</b></p> <p><b>Artículo 18:</b> Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras</p>
---	---

<p>falta en las formas extrínsecas de las escrituras, ó de capacidad en los otorgantes, la manifestará á los que pretendan la inscripción; y si no la subsanaren á satisfacción suya, les devolverá las mismas escrituras para que recurran, si quieren, á los tribunales; sin perjuicio de hacer la anotación preventiva que ordena el Art. 42 en su número octavo.</p> <p><b>Artículo 65:</b> Serán faltas subsanables en los títulos presentados á inscripción, para el efecto de anotarlos preventivamente, las que afecten á la validez del mismo título, sin producir necesariamente la nulidad de la obligación en él constituida. Serán faltas no subsanables, que impidan la anotación, las que produzcan necesariamente aquella nulidad.</p> <p><b>Artículo 99:</b> Podrá declararse nula la cancelación, mas sin perjuicio de tercero, conforme á lo dispuesto en el Art. 97: Primero. Cuando se declare falso, nulo ó ineficaz el título en cuya virtud se hubiere hecho. Segundo. Cuando se haya verificado por error ó fraude. Tercero. Cuando la haya ordenado un juez incompetente.</p>	<p>públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.</p> <p><b>Artículo 19:</b> Cuando el Registrador notare alguna falta en el título conforme al artículo anterior, la manifestará a los que pretendan la inscripción, para que, si quieren, recojan el documento y subsanen la falta durante la vigencia del asiento de presentación. Si no lo recogen o no subsanan la falta a satisfacción del Registrador, devolverá el documento para que puedan ejercitarse los recursos correspondientes, sin perjuicio de hacer la anotación preventiva que ordena el artículo cuarenta y dos en su número nueve, si se solicita expresamente. En el caso de no hacerse la anotación preventiva, el asiento de presentación del título continuará produciendo sus efectos durante los sesenta días antes expresados.</p> <p><b>Artículo 65:</b> Las faltas de los títulos sujetos a inscripción pueden ser subsanables o insubsanables. Si el título tuviere alguna falta subsanable, el Registrador suspenderá la inscripción y extenderá anotación preventiva cuando la solicite el que presentó el título. En el caso de contener alguna falta insubsanable se denegará la inscripción, sin poder hacerse la anotación preventiva. Para distinguir las faltas subsanables de las insubsanables y extender o no, en su consecuencia, la anotación preventiva a que se refiere este artículo, atenderá el Registrador tanto al contenido como a las formas y solemnidades del título y a los asientos del Registro con él relacionados.</p> <p><b>Artículo 99:</b> Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de los documentos en cuya virtud se soliciten las cancelaciones y la capacidad de los otorgantes, en los términos prevenidos para las inscripciones por los artículos dieciocho y concordantes de esta Ley.</p>
<p><b>LEY 17.801:</b></p> <p><b>Artículo 8:</b> El Registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los asientos respectivos.</p> <p><b>Artículo 9:</b> Si observare el documento, el Registro procederá de la siguiente manera:</p>	

- a) Rechazará los documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta;
- b) Si el defecto fuere subsanable, devolverá el documento al solicitante dentro de los treinta días de presentado, para que lo rectifique. Sin perjuicio de ello lo inscribirá o anotará provisionalmente por el plazo de ciento ochenta días, contado desde la fecha de presentación del documento, prorrogable por períodos determinados, a petición fundada del requirente. Si esto no estuviere de acuerdo con la observación formulada, deberá solicitar el Registro que rectifique la decisión. Esta solicitud implica la prórroga del plazo de la inscripción o anotación provisional si antes no se hubiere concedido. Cuando la decisión no fuese rectificada podrá promoverse el recurso o impugnación que correspondiere según la ley local, durante cuya sustanciación se mantendrá vigente la inscripción o anotación provisional.
- La reglamentación local fijará los plazos máximos dentro de los cuales deben sustanciarse los recursos.
- Las inscripciones y anotaciones provisionales caducan de pleno derecho cuando se convierten en definitivas o transcurre el plazo de su vigencia.

*Comentario:*

Se destaca en estos artículos que Falbo y Scotti suprimieron de los antecedentes españoles la posibilidad de que el registrador analice “la validez del acto dispositivo y la capacidad de las partes”, lo cual está contenido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria de 1861 y en el artículo 18 de la ley modificada en los años 1944 y 1946.

Esto dio lugar a una álgida discusión, en la que se elevaran voces en distintas direcciones: algunos entendieron que al suprimirse parte del articulado se quiso acotar el marco de calificación del Registro, por lo que sólo debe analizarse el fondo siempre que se haga referencia al mismo en otros artículos de la Ley 17.801, a saber: tracto sucesivo, competencia material y competencia territorial; otros entendieron que como el Artículo 8 no expresa que solamente se analizaran las formas extrínsecas, se puede analizar también la capacidad de las partes y la validez del instrumento; y por último la postura que terminó triunfando fue aquella que se consolidó en el Plenario “Mauricio Feidman”: la capacidad y la validez sólo se pueden analizar por excepción cuando el registrador advierta que surgen del instrumento y el autorizante no se haya pronunciado al respecto<sup>32</sup>.

---

<sup>32</sup> “Feidman, Mauricio s/recurso de recalificación”, Cámara Nacional Civil en pleno, julio 27-1977, Jurisprudencia Argentina, Tomo 1977-III, p. 494.

F)

<p><b>LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA DEL 8 DE FEBRERO DE 1861:</b></p> <p><b>Artículo 20:</b> También será causa bastante para suspender ó denegar la inscripción, la de no hallarse anteriormente inscrito el dominio ó derechos de que se trate á favor de la persona que lo transfiera ó grave. Para subsanar esta falta deberá hacerse previamente y en cualquier tiempo la inscripción omitida, mediante la presentación del título correspondiente, y en su defecto, conforme á lo prevenido en los artículos 397 al 410 de esta Ley.</p> <p><b>Artículo 23:</b> Los títulos mencionados en los artículos 2° y 5.° que no estén inscritos en el registro, no podrán perjudicar á tercero.</p> <p><b>Artículo 25:</b> Los títulos inscritos no surtirán su efecto en cuanto á tercero, sino desde la fecha de la inscripción.</p> <p><b>Artículo 26:</b> Para determinar la preferencia entre dos ó más inscripciones de una misma fecha, relativas á una misma finca, se atenderá á la hora de la presentación en el registro, de los títulos respectivos.</p>	<p><b>LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA REFORMADA EN LOS AÑOS 1944 Y 1946:</b></p> <p><b>Artículo 20:</b> Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada. Cuando no resultare inscrito a favor de persona alguna el expresado derecho y no se acredite fuere inscribible con arreglo al artículo doscientos cinco, los Registradores harán anotación preventiva a solicitud del interesado, la cual subsistirá durante el plazo que señala el artículo noventa y seis de esta Ley. No será necesaria la previa inscripción o anotación a favor de los mandatarios, representantes, liquidadores, albaceas y demás personas que con carácter temporal actúen como órganos de representación y dispongan de intereses ajenos en la forma permitida por las leyes. Tampoco será precisa dicha inscripción previa para inscribir los documentos otorgados por los herederos: Primero. Cuando ratifiquen contratos privados realizados por su causante, siempre que consten por escrito y firmados por éste. Segundo. Cuando vendieren o cedieren a un coheredero fincas adjudicadas proindiviso a los vendedores o cedentes, pero en la inscripción que se haga habrá de expresarse dicha previa adjudicación proindiviso con referencia al título en que así constare. Y Tercero. Cuando se trate de testimonios de decretos de adjudicación o escritura de venta verificada en nombre de los herederos del ejecutado en virtud de ejecución de sentencia, con tal que el inmueble o derecho real se halle inscrito a favor del causante. Cuando en una partición de herencia, verificada después del fallecimiento de algún heredero, se adjudiquen a los que lo fuesen de éste los bienes que a aquél correspondían,</p>
--	---



	<p>deberá practicarse la inscripción a favor de los adjudicatarios, pero haciéndose constar en ella las transmisiones realizadas.</p> <p><b>Artículo 25:</b> Para determinar la preferencia entre dos ó más inscripciones de igual fecha, relativas á una misma finca, se atenderá á la hora de la presentación en el registro, de los títulos respectivos.</p>
<p><b>LEY 17.801:</b></p> <p><b>Artículo 15:</b> No se registrará documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente. De los asientos existentes en cada folio deberá resultar el perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.</p> <p><b>Artículo 16:</b> No será necesaria la previa inscripción o anotación, a los efectos de la continuidad del tracto con respecto al documento que se otorgue, en los siguientes casos:</p> <p>a) Cuando el documento sea otorgado por los jueces, los herederos declarados o sus representantes, en cumplimiento de contratos u obligaciones contraídas en vida por el causante o su cónyuge sobre bienes registrados a su nombre;</p> <p>b) Cuando los herederos declarados o sus sucesores transmitieren o cedieren bienes hereditarios inscriptos a nombre del causante o de su cónyuge;</p> <p>c) Cuando el mismo sea consecuencia de actos relativos a la partición de bienes hereditarios;</p> <p>d) Cuando se trate de instrumentaciones que se otorguen en forma simultánea y se refieran a negocios jurídicos que versen sobre el mismo inmueble, aunque en las respectivas autorizaciones hayan intervenido distintos funcionarios.</p> <p>En todos estos casos el documento deberá expresar la relación de los antecedentes del dominio o de los derechos motivo de la transmisión o adjudicación, a partir del que figure inscripto en el Registro, circunstancia que se consignará en el folio respectivo.</p>	

G)

<p><b>LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA DEL 8 DE FEBRERO DE 1861:</b></p> <p><b>Artículo 16:</b> El cumplimiento de las condiciones suspensivas, resolutorias ó rescisorias de los actos ó contratos inscritos se hará constar en el registro, bien por medio de una nota marginal, si se consuma la adquisición del derecho, ó bien por una nueva inscripción á favor de quien corresponda, si la resolución ó rescisión llega á verificarse. También se hará constar por medio de una nota</p>	<p><b>LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA REFORMADA EN LOS AÑOS 1944 Y 1946:</b></p> <p><b>Artículo 23:</b> El cumplimiento de las condiciones suspensivas, resolutorias ó rescisorias de los actos o contratos inscritos, se hará constar en el Registro, bien por medio de una nota marginal, si se consuma la adquisición del derecho, bien por una nueva inscripción a favor de quien corresponda, si la resolución o rescisión llega a verificarse.</p>
---	---

<p>marginal, siempre que los interesados lo reclamen ó el juez lo mande, el pago de cualquier cantidad que haga el adquirente, después de la inscripción, por cuenta ó, saldo del precio en la venta, ó de abono de diferencias en la permuta ó adjudicación en pago.</p>	
<p><b>LEY 17.801:</b></p> <p><u>CAPITULO VII. Inscripciones y anotaciones provisionales, preventivas y notas aclaratorias</u></p> <p><b>Artículo 33:</b> De acuerdo con la forma que determine la reglamentación local, el Registro practicará inscripciones y anotaciones provisionales en los casos de los artículos 9º y 18, inciso a) y las anotaciones preventivas que dispongan los jueces de conformidad con las leyes.</p> <p>El cumplimiento de condiciones suspensivas o resolutorias que resulten de los documentos inscriptos, así como las modificaciones o aclaraciones que se instrumenten con relación a los mismos se hará constar en el folio respectivo por medio de notas aclaratorias, cuando expresamente así se solicite.</p>	

*Comentario:*

Gran discusión se ha generado respecto a si la condición suspensiva o resolutoria (y no su cumplimiento) debe inscribirse. Recordemos que el Registro inscribe títulos, y hasta que no haya cumplimiento no puede hablarse de ello.

*H)*

<p><b>LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA DEL 8 DE FEBRERO DE 1861:</b></p> <p><b>Artículo 25:</b> Los títulos inscritos no surtirán su efecto en cuanto á tercero, sino desde la fecha de la inscripción.</p> <p><b>Artículo 28:</b> Se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que esta debe producir, la fecha del asiento de presentación, que deberá constar en la inscripción misma.</p> <p><b>Artículo 29:</b> Todo derecho real de que se haga mención expresa en las inscripciones ó anotaciones preventivas, aunque no esté consignado en el registro por medio de una inscripción separada y especial, surtirá efecto</p>	<p><b>LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA REFORMADA EN LOS AÑOS 1944 Y 1946:</b></p> <p><b>Artículo 25:</b> Para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de igual fecha, relativas a una misma finca, se atenderá a la hora de la presentación en el Registro de los títulos respectivos.</p>
---	--

<p>contra tercero desde la fecha del asiento de presentación del título respectivo. Exceptuase únicamente la hipoteca, la cual no surtirá efecto contra tercero, si no se inscribe por separado. Lo dispuesto en el párrafo primero de este artículo se entenderá sin perjuicio de la eficacia de la obligación de inscribir especialmente los derechos reales mencionados en otras inscripciones, y de la responsabilidad en que pueda incurrir el que deba pedir la inscripción en casos determinados.</p> <p><b>Artículo 32:</b> Se entenderá que carece la inscripción de alguna de las circunstancias comprendidas en los números y artículos citados en el artículo 30, no solamente cuando se omita hacer mención en ella de todos los requisitos expresados en cada uno de los mismos artículos ó números, sino también cuando se expresen con tal inexactitud que pueda ser por ello el tercero inducido á error sobre el objeto de la circunstancia misma, y perjudicado además en su consecuencia. Cuando la inexactitud no fuere sustancial, conforme á lo prevenido en el párrafo anterior, ó la omisión no fuere de todas las circunstancias comprendidas en alguno de los referidos números ó artículos, no se declarará la nulidad sino en el caso de que llegue á producir el error y el perjuicio.</p>	
<p><b>LEY 17.801:</b></p> <p><b>Artículo 19:</b> La prioridad entre dos o más inscripciones o anotaciones relativas al mismo inmueble se establecerá por la fecha y el número de presentación asignado a los documentos en el ordenamiento a que se refiere el artículo 40. Con respecto a los documentos que provengan de actos otorgados en forma simultánea, la prioridad deberá resultar de los mismos. No obstante las partes podrán, mediante declaración de su voluntad formulada con precisión y claridad, substraerse a los efectos del principio que antecede estableciendo otro orden de prelación para sus derechos, compartiendo la prioridad o autorizando que ésta sea compartida.</p>	

*D*

<p><b>LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA DEL 8 DE FEBRERO DE 1861:</b></p> <p><b>Artículo 33:</b> La inscripción no convalida los actos ó contratos inscritos que sean nulos con arreglo á las leyes.</p>	<p><b>LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA REFORMADA EN LOS AÑOS 1944 Y 1946:</b></p> <p><b>Artículo 33:</b> La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.</p>
---	--

Ley 17.801:CAPITULO II. De la inscripción. Plazos. Procedimientos y efectos

**Artículo 4:** La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes.

*D*

<p><b>LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA DEL 8 DE FEBRERO DE 1861:</b></p> <p><b>Artículo 27:</b> Para los efectos de esta ley, se considera como tercero aquel que no haya intervenido en el acto ó contrato inscrito.</p> <p><b>Artículo 31:</b> La nulidad de las inscripciones, de que trata el artículo precedente, no perjudicará al derecho anteriormente adquirido por un tercero que no haya sido parte en el contrato inscrito.</p>	<p><b>LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA REFORMADA EN LOS AÑOS 1944 Y 1946:</b></p> <p><b>Artículo 32:</b> Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero</p>
<p><b>LEY 17.801:</b></p> <p><b>Artículo 2:</b> De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 2505, 3135 y concordantes del Código Civil, para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, en los mencionados registros se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes documentos:</p> <p>a) Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles;</p> <p>b) Los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares;</p> <p>c) Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales.</p> <p><b>Artículo 22:</b> La plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disposición, sólo podrá acreditarse con relación a terceros por las certificaciones a que se refieren los artículos siguientes.</p>	

*K)*

<p><b>LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA DEL 8 DE FEBRERO DE 1861:</b></p> <p><b>Artículo 76:</b> La anotación preventiva será nula cuando por ella no pueda</p>	<p><b>LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA REFORMADA EN LOS AÑOS 1944 Y 1946:</b></p> <p><b>Artículo 76:</b> Las inscripciones no se extinguen, en cuanto a tercero, sino por su</p>
--	--

<p>venirse en conocimiento de la finca ó derecho anotado, de la persona á quien afecte la anotación, ó de la fecha de esta.</p> <p><b>Artículo 77:</b> Las inscripciones no se extinguen, en cuanto á tercero, sino por su cancelación ó por la inscripción de la transferencia del dominio ó derecho real inscrito á otra persona.</p>	<p>cancelación o por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona.</p>
<p><b>LEY 17.801:</b></p> <p><u>CAPITULO IX. Cancelación de inscripción y anotaciones</u></p> <p><b>Artículo 36:</b> Las inscripciones y anotaciones se cancelarán con la presentación de solicitud, acompañada del documento en que conste la extinción del derecho registrado; o por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscripto a favor de otra persona; o por confusión; o por sentencia judicial o por disposición de la ley. Cuando resulten de escritura pública, ésta deberá contener el consentimiento del titular del derecho inscripto, sus sucesores o representantes legítimos. Tratándose de usufructo vitalicio será instrumento suficiente el certificado de defunción del usufructuario. La cancelación podrá ser total o parcial según resulte de los respectivos documentos y se practicará en la forma determinada por la reglamentación local.</p>	

L)

<p><b>LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA DEL 8 DE FEBRERO DE 1861:</b></p> <p><b>Artículo 256:</b> Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones ó cancelaciones, ó en otros asientos referentes á ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador, ó una providencia judicial que lo ordene. Los mismos errores cometidos en asientos de presentación, notes marginales, indicaciones de referencia y asientos del registro de las hipotecas por orden alfabético, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlos a conocer, podrá rectificarlos por sí el Registrador.</p> <p><b>Artículo 259:</b> Se entenderá que se comete error material para el efecto de los anteriores artículos, cuando sin intención conocida se escriban unas palabras por</p>	<p><b>LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA REFORMADA EN LOS AÑOS 1944 Y 1946:</b></p> <p><u>TÍTULO VII. De la rectificación de los errores en los asientos</u></p> <p><b>Artículo 211:</b> Los errores cometidos en los asientos del Registro a que se refiere el apartado c) del artículo cuarenta, podrán ser materiales o de concepto.</p> <p><b>Artículo 212:</b> Se entenderá que se comete error material cuando sin intención conocida se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia formal de los asientos o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos.</p> <p><b>Artículo 213:</b> Los Registradores podrán rectificar por sí, bajo su responsabilidad, los errores materiales cometidos:</p>
---	--

otras, se omita la expresión de alguna circunstancia, cuya falta no sea causa de nulidad, ó se equivoquen los nombres propios ó las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción, ni el de ninguno de sus conceptos.

**Artículo 261:** Los errores materiales que se cometan en la redacción de los asientos, no podrán salvarse con enmiendas, tachas, ni raspaduras, ni por otro medio que un asiento nuevo, en el cual se exprese y rectifique claramente el error cometido en el anterior.

Primero. En los asientos de inscripción, anotación preventiva o cancelación, cuyos respectivos títulos se conserven en el Registro.

Segundo. En los asientos de presentación, notas marginales e indicaciones de referencias, aunque los títulos no obren en la oficina del Registro, siempre que la inscripción principal respectiva baste para dar a conocer el error y sea posible rectificarlo por ella.

**Artículo 214:** Los Registradores no podrán rectificar, sin la conformidad del interesado que posea el título inscrito, o sin una providencia judicial en su defecto, los errores materiales cometidos:

Primero. En inscripciones, anotaciones preventivas o cancelaciones cuyos títulos no existan en el Registro.

Segundo. Los asientos de presentación y notas, cuando dichos errores no puedan comprobarse por las inscripciones principales respectivas y no existan tampoco los títulos en la oficina del Registro.

**Artículo 215:** Los errores materiales no podrán salvarse con enmiendas, tachas ni raspaduras, ni por otro medio que un asiento nuevo, en el cual se exprese y rectifique claramente el error cometido en el anterior, a no ser que el error se advierta antes de ser firmado el asiento y pueda subsanarse en éste con claridad mediante oportuna confrontación.

**Artículo 218:** El Registrador, o cualquiera de los interesados en una inscripción, podrá oponerse a la rectificación que otro solicite por causa de error de concepto, siempre que a su juicio esté conforme el concepto que se suponga equivocado con el correspondiente en el título a que la inscripción se refiera.

La cuestión que se suscite con este motivo se decidirá en juicio ordinario.

**Artículo 219:** Los errores de concepto se rectificarán por medio de una nueva inscripción, la cual se hará mediante la presentación del mismo título ya inscrito, si el Registrador reconociere el error o el Juez o el Tribunal lo declarare; y en virtud de un título nuevo, si el error fuere

	<p>producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo, y las partes convinieren en ello, o lo declare así una sentencia judicial.</p> <p><b>Artículo 220:</b> El concepto rectificado no surtirá efecto en ningún caso sino desde la fecha de la rectificación, sin perjuicio del derecho que puedan tener los terceros para reclamar contra la falsedad o nulidad del título a que se refiere el asiento que contenía el error de concepto o del mismo asiento.</p>
<p><b>LEY 17.801:</b></p> <p><u>CAPITULO VIII. Rectificación de asientos</u></p> <p><b>Artículo 34:</b> Se entenderá por inexactitud del Registro todo desacuerdo que, en orden a los documentos susceptibles de inscripción, exista entre lo registrado y la realidad jurídica extrarregistral.</p> <p><b>Artículo 35:</b> Cuando la inexactitud a que se refiere el artículo precedente provenga de error u omisión en el documento, se rectificará, siempre que a la solicitud respectiva se acompañe documento de la misma naturaleza que el que la motivó o resolución judicial que contenga los elementos necesarios a tal efecto.</p> <p>Si se tratare de error u omisión material de la inscripción con relación al documento a que accede, se procederá a su rectificación teniendo a la vista el instrumento que la originó.</p>	

LL)

<p><b>LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA DEL 8 DE FEBRERO DE 1861:</b></p> <p><u>TITULO IX. De la publicidad de los registros</u></p> <p><b>Artículo 279:</b> Los registros serán públicos para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles ó derechos reales inscritos.</p> <p><b>Artículo 280:</b> Los registradores pondrán de manifiesta los registros en la parte necesaria á las personas que, á su juicio, tengan interés en consultarlos, sin sacar los libros del oficio, y con las precauciones convenientes para asegurar su conservación.</p>	<p><b>LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA REFORMADA EN LOS AÑOS 1944 Y 1946:</b></p> <p><u>TÍTULO VIII. De la publicidad de los Registros</u></p> <p><b>Artículo 221:</b> Los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos.</p>
--	--

**LEY 17.801:**CAPITULO V. Publicidad registral. Certificaciones e informes

Artículo 21: El Registro es público para el que tenga interés legítimo en averiguar el estado jurídico de los bienes, documentos, limitaciones o interdicciones inscriptas. Las disposiciones locales determinarán la forma en que la documentación podrá ser considerada sin riesgo de adulteración, pérdida o deterioro.

M)**LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA DEL 8 DE FEBRERO DE 1861:**

**Artículo 281:** Los registradores expedirán certificaciones: Primero. De los asientos de todas clases que existan en el registro relativos á bienes que los interesados señalen. Segundo. De asientos determinados que los mismos interesados designen, bien fijando los que sean, ó bien refiriéndose á los que existan de una ó más especies sobre ciertos bienes. Tercero. De las inscripciones hipotecarias y cancelaciones de la misma especie, hechas á cargo ó en provecho de personas señaladas. Cuarto. De no existir asientos de ninguna especie, ó de especie determinada, sobre bienes señalados, ó á cargo de ciertas personas.

**Artículo 283:** La libertad ó gravamen de los bienes inmuebles ó derechos reales sólo podrá acreditarse en perjuicio de tercero, por la certificación de que trata el artículo precedente.

**Artículo 284:** Cuando las certificaciones de que traía el Art. 281 no fueren con formes con los asientos de su referencia, se estará á lo que de estos resulte, salva la acción del perjudicado por ellas para exigir la indemnización correspondiente del registrador que haya cometido la falta.

**Artículo 285:** Los registradores no expedirán las certificaciones de que tratan los anteriores artículos, sino á instancia por escrito del que, á su juicio, tenga interés conocido en averiguar el estado del inmueble ó derecho real de que se trate, ó en virtud de mandamiento judicial.

**LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA REFORMADA EN LOS AÑOS 1944 Y 1946:**

**Artículo 225:** La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrá acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.



**LEY 17.801:**

**Artículo 22:** La plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disposición, sólo podrá acreditarse con relación a terceros por las certificaciones a que se refieren los artículos siguientes.

### VIII) MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN

La entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación el primero de agosto del año 2015 influyó en materia registral en dos aspectos.

Por un lado, se adecuaron las referencias que realiza la Ley 17.801 al código de fondo, en los artículos 1, 2 y 17<sup>33</sup>. Estas modificaciones no implican alteraciones ni cambios en el funcionamiento del sistema registral.

Resulta llamativo que se mantenga la remisión que realiza el artículo 29<sup>34</sup> de la Ley Registral 17.801 al artículo 1011 del código de fondo. En este sentido no sólo el Código Civil y Comercial de la Nación no mantiene esa numeración en comparación con el código velezano, que en el artículo 1011 contenía el instituto de la reconstrucción de protocolo, sino que además no existe actualmente una norma similar en todo el articulado.

Podemos afirmar sin temor a equivocarnos que en este aspecto se mantiene la influencia de la Ley Hipotecaria Española en la Ley Registral 17.801, no alterándose de ninguna manera por el Código Civil y Comercial de la Nación.

<sup>33</sup> **Artículo 1:** Quedarán sujetos al régimen de la presente ley los registros de la propiedad inmueble existentes en cada provincia y en la CAPITAL FEDERAL. **Artículo 2:** De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 1890, 1892, 1893 y concordantes del CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION, para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, en los mencionados registros se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes documentos: a) Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles; b) Los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares; c) Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales. **Artículo 17:** Inscripto o anotado un documento, no podrá registrarse otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, salvo que el presentado en segundo término se hubiere instrumentado durante el plazo de vigencia de la certificación a que se refieren los artículos 22 y concordantes y se lo presente dentro del plazo establecido en el artículo 5°.

<sup>34</sup> **Artículo 29:** El asiento registral servirá como prueba de la existencia de la documentación que lo originara en los casos a que se refiere el artículo 1011 del Código Civil.

Por otra parte, la nueva codificación incluye en la normativa de fondo artículos que tienen trascendencia registral, y en los cuales también se vislumbra el desarrollo que hemos mencionado: son los artículos 1892 y 1893<sup>35</sup>. Se destacan en ellos las siguientes características:

- Se mantiene el sistema de Título Suficiente y Modo Suficiente.
- Se incluye expresamente la publicidad registral como medio de oposición a terceros interesados.
- Se hace referencia directa e indirecta a las publicidades registral, cartular y posesoria.

## IX. CONCLUSIÓN

Adhiero aquí a las palabras del escribano Llach<sup>36</sup> en oportunidad del mencionado Primer Congreso Internacional de Derecho Registral:

---

### <sup>35</sup> CAPITULO 2. Adquisición, transmisión, extinción y oponibilidad

**Artículo 1892:** Título y modos suficientes. La adquisición derivada por actos entre vivos de un derecho real requiere la concurrencia de título y modo suficientes. Se entiende por título suficiente el acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real. La tradición posesoria es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales que se ejercen por la posesión. No es necesaria, cuando la cosa es tenida a nombre del propietario, y éste por un acto jurídico pasa el dominio de ella al que la poseía a su nombre, o cuando el que la poseía a nombre del propietario, principia a poseerla a nombre de otro. Tampoco es necesaria cuando el poseedor la transfiere a otro reservándose la tenencia y constituyéndose en poseedor a nombre del adquirente. La inscripción registral es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales sobre cosas registrables en los casos legalmente previstos; y sobre cosas no registrables, cuando el tipo del derecho así lo requiera. El primer uso es modo suficiente de adquisición de la servidumbre positiva. Para que el título y el modo sean suficientes para adquirir un derecho real, sus otorgantes deben ser capaces y estar legitimados al efecto. A la adquisición por causa de muerte se le aplican las disposiciones del Libro Quinto.

**Artículo 1893:** Inoponibilidad. La adquisición o transmisión de derechos reales constituidos de conformidad a las disposiciones de este Código no son oponibles a terceros interesados y de buena fe mientras no tengan publicidad suficiente. Se considera publicidad suficiente la inscripción registral o la posesión, según el caso. Si el modo consiste en una inscripción constitutiva, la registración es presupuesto necesario y suficiente para la oponibilidad del derecho real. No pueden prevalecer de la falta de publicidad quienes participaron en los actos, ni aquellos que conocían o debían conocer la existencia del título del derecho real.

<sup>36</sup> “Crónica del Primer Congreso Internacional...”, cit., p. 570.

No puedo dejar de reconocer que nuestra publicidad inmobiliaria tiene secular raigambre española. Su centenaria ley hipotecaria ... ha tenido capital influencia en el sistema argentino, partiendo de sus sabios preceptos, de sus bases y de sus extraordinarios principios. Ello, sin desdeñar y menos olvidar a los añejos Oficios de Hipotecas creados por las reales pragmáticas españolas del siglo XVIII que recogió el maestro Vélez en nuestro Código Civil, disposiciones que fueron reglamentadas como es sabido y en su época, por las reales Audiencias de México, Perú y luego en Buenos Aires, por el Virrey Meló en sus Instrucciones de 1795. Pero, estimo que si bien debemos meritar en un sistema jurídico su origen, su base, por así decir, ese sistema resulta y sus institutos serán tanto más eficaces o más valiosos si su evolución, su adaptación y sus mutaciones tienen por meta el cumplimiento de una clara política legislativa de enmarcación a lo que el realismo de la praxis aconseja.

El camino recorrido nos permite señalar que el sistema registral argentino ha continuado, con matices propios, el camino emprendido por España: en un principio Vélez Sarsfield toma la realidad virreinal de los Oficios y la perfecciona para el derecho real de hipoteca, apartándose de las Instrucciones del Virrey Pedro Melo de Portugal e instaurando un sistema declarativo. Paradójicamente lo opuesto ocurriría al poco tiempo en España: mientras que la Ley Hipotecaria de 1861, conocida y criticada por Vélez Sarsfield en muchos aspectos, instauro un sistema declarativo, el Código Civil español de 1889 se pronuncia en cambio por un efecto constitutivo del derecho real.

Poco después de la sanción y entrada en vigencia del Código Civil velezano la realidad muestra la necesidad de contar con Registros de la Propiedad que inscriban todos los derechos reales. Debe sin embargo esperarse hasta el año 1968 para que la legislación abrace y contenga dicha realidad y la situación se pacifique. Se demuestra aquí la influencia del Derecho Registral Español en los notarios autores de la Ley 17.801, recordando que el Registro de la Propiedad de Madrid fue justamente uno de los visitados y estudiados por estos notarios previa redacción de la ley: el análisis realizado en este aporte permite afirmar que hay 32 artículos de un total de 416 de la Ley Hipotecaria Española de 1861 y 25 artículos de un total de 315 que surgen de la Ley Hipotecaria Española luego de las reformas introducidas en los años 1944 y 1946 que influyeron en 17 de los 46 artículos originales de la Ley Registral Nacional 17.801 (habiéndose incorporado con posterioridad el 3 bis y el 41 bis).

Pero esta gran influencia no debe llevar a pensar que el sistema registral argentino no tiene características propias y una evolución autónoma. No debe

perderse de vista que en la actualidad el Registro inmobiliario español y el argentino funcionan con técnicas diversas (por ejemplo, mientras que en Argentina rige el principio de inscripción, en virtud del cual el Registro extrae datos del documento que se presenta a inscribir, y esos datos se vuelcan mediante breves notas en la matrícula del inmueble, en España rige el principio de transcripción, en virtud del cual el Registro copia la totalidad del instrumento). Asimismo, se mantiene la distinción respecto a la tradición en materia de adquisición de derechos reales, desarrollada oportunamente en este aporte al hablar de la postura adoptada por Vélez Sarsfield.

Y qué mejor ejemplo para mostrar la evolución de la normativa argentina que la creación contenida en la propia Ley 17.801 relativa a la reserva de prioridad indirecta, la cual otorga seguridad al tráfico inmobiliario. Esta reserva de prioridad se genera cuando un notario presenta un certificado al Registro de la Propiedad, el cual consigna un asiento en la matrícula del inmueble respectivo anoticiando tal situación y generando que cualquier otra rogación posterior que ingrese al registro sobre ese inmueble dentro de un determinado plazo, quede condicionada a la celebración de negocio para el cual se ha requerido el certificado. En caso de cumplirse con los tiempos previstos toda anotación condicional queda desplazada, garantizándose así la seguridad jurídica.

Cerramos entonces este aporte encontrando una gran influencia de la legislación y de las instituciones españolas en el ordenamiento jurídico argentino, lo que permitió dar paso a una evolución propia que consolidó el Derecho Registral en Argentina, comprendiendo así situaciones registrables de todo tipo dada su gran extensión y diversidad geográfica.