

MARCELO EDUARDO URBANEJA

Publicidad cartular

*Paradigma de la seguridad jurídica preventiva
en los derechos reales inmobiliarios*

Vínculos con la publicidad registral y la publicidad posesoria
Clases de documentos notariales. Notas en matriz y copias
Los instrumentos públicos y su eficacia probatoria
Derivaciones prácticas. Casos del Código Civil y Comercial

Prólogo de
NATALIO PEDRO ETCHEGARAY



FEN
EDITORA
NOTARIAL

ÍNDICE GENERAL

<i>Prólogo</i>	IX
<i>Agradecimientos</i>	XV

CAPÍTULO PRIMERO

DINÁMICA TRANSMISIVA DE LOS DERECHOS REALES INMOBILIARIOS Y SUS MEDIOS PUBLICITARIOS EN EL DERECHO ARGENTINO

A) PRESUPUESTOS TERMINOLÓGICOS Y CONCEPTUALES

§ 1. Las voces “documento” e “instrumento”	1
§ 2. Las voces “notario” y “escribano”	2
§ 3. El concepto de buena fe	3

B) ADQUISICIÓN, TRANSMISIÓN Y EXTINCIÓN DERIVADA POR ACTOS ENTRE VIVOS DE DERECHOS REALES INMOBILIARIOS

§ 4. Su implementación en Argentina	5
§ 5. El derecho comparado	8

C) LA PUBLICIDAD REGISTRAL

§ 6. Generalidades	9
--------------------------	---

§ 7.	El Código Civil	10
§ 8.	La reforma de 1968 y supervivencia en el régimen vigente	12
	a) El Código Civil y Comercial	14
	1) El artículo 1893	14
	2) Precisiones acerca del objeto de la registración	14
	3) Efectos de la registración	16
	4) El "título inscripto" y la certificación registral	18
	5) Otros perfiles de la registración inmobiliaria a raíz del Código Civil y Comercial	21
	b) Supuesto carácter constitutivo de la registración. Refutación	22
	c) Casos de registraciones constitutivas en materia inmobiliaria	30
§ 9.	La tutela preventiva a través de la publicidad registral	33
	a) La registración y el "seguro de títulos"	33
	b) Los efectos de la registración. La llamada "fe pública registral". Su distinción con la convalidación y con el seguro de títulos	34
	c) La prioridad "indirecta" y su "reserva" como corolario de la seguridad preventiva	36
	d) La registración no reemplaza la notificación. La publicidad cartular en dos situaciones jurídicas vinculadas a la registración inmobiliaria	37
	1) "Traditio brevi manu"	38
	2) Cesión de créditos	39

D) LA PUBLICIDAD POSESORIA

§ 10.	Generalidades	41
§ 11.	El Código Civil y la reforma de 1968	42
§ 12.	La publicidad posesoria como canal de la seguridad jurídica preventiva	45

E) LA PUBLICIDAD CARTULAR

§ 13.	Paradigma de la seguridad jurídica preventiva en la publicidad de los derechos reales	47
§ 14.	Generalidades. Incrementado ámbito de aplicación	47
§ 15.	El Código Civil y la reforma de 1968	49
§ 16.	La ley 17.801	54
§ 17.	La seguridad jurídica preventiva mediante la publicidad cartular	56
§ 18.	Armonización de la publicidad cartular con la función preventiva de la responsabilidad a partir de la buena fe como principio aglutinante	57
§ 19.	Aplicaciones jurisprudenciales de la gravitación de la publicidad cartular	60
	a) El estudio de títulos	60
	b) La transmisión de inmueble embargado	64
	c) Inconsistente desconocimiento de la publicidad cartular: oponibilidad del monto inscripto de la hipoteca por sobre el que surge del instrumento constitutivo	65
	d) La afectación a bien de familia	68

CAPÍTULO II

LA PUBLICIDAD CARTULAR. SU FUNDAMENTACIÓN DESDE LA FE PÚBLICA Y DESDE EL ARTÍCULO 1893 DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL

A) LAS ESCRITURAS PÚBLICAS Y LAS NOTAS COMO CLASES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

§ 20.	Introducción	71
§ 21.	La forma	72

XX	ÍNDICE GENERAL	
§ 22.	Funciones de la forma	73
§ 23.	Forma y prueba	73
§ 24.	Enumeración de los instrumentos públicos	75
§ 25.	Definición, elementos, clases y requisitos de los instrumentos públicos. El acto notarial	77
§ 26.	Criterios determinativos del carácter de instrumento público. Distintas tesis. Relevancia	79
§ 27.	El documento notarial. Definición y clasificación ..	81
	a) La "copia". Requisitos	84
	b) La "copia". Su eficacia	85
	c) Copias que deben inscribirse en el registro inmobiliario: el artículo 28 de la ley 17.801	86
	d) Imposibilidad de expedir copias de documentos notariales extraprotocolares y de instrumentos privados. Consecuente aplicación a las notas ..	87
§ 28.	Las notas	88
	a) Las notas en el protocolo	88
	b) Las notas en las copias	90
§ 29.	El acto notarial	92
§ 30.	La eficacia probatoria. Marco conceptual. Instrumentos abarcados por la fe pública. Fundamento. Vinculación entre forma y prueba	92
§ 31.	"Autenticidad" externa e interna, "fe pública" y "plena fe". Distinción con los instrumentos privados ...	94
§ 32.	Efectos de la fe pública: valor probatorio del instrumento público y su distinción con la gravitación en el proceso. Implicancias	95
§ 33.	Fases y caracteres de la fe pública	97
§ 34.	El contenido del instrumento público. Clases de hechos descriptos en función de sus efectos	98
§ 35.	Los actos del notario. Clases. Efectos	99
§ 36.	Las declaraciones de las partes. El escribano como autor del documento notarial	102
§ 37.	Gravitación de la distinción entre forma y prueba: el triunfo de la tesis de la escritura "constitutiva" por sobre la de la escritura "representativa"	104

	ÍNDICE GENERAL	XXI
§ 38.	Privación de los efectos: la sentencia de falsedad ...	108
§ 39.	Falsedad y simulación: nociones. Relevancia de su distinción en su vínculo con la publicidad cartular. La diferencia entre la matriz y la copia: gravitación	109
§ 40.	Incidencia del "contradocumento"	112
B) INSERCIÓN DE LA PUBLICIDAD CARTULAR POR MEDIO DE LA BUENA FE EMERGENTE DEL ARTÍCULO 1893 DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN		
§ 41.	Introducción	113
§ 42.	Los "terceros interesados de buena fe"	114
§ 43.	La adecuada hermenéutica del último párrafo del artículo 1893 del Código Civil y Comercial de la Nación	116
	a) La extensión a los que "participaron en los actos" como reflejo de una de las manifestaciones de la publicidad cartular. Cotejo con el artículo 20 de la ley 17.801. Armonización con el carácter declarativo de la inscripción inmobiliaria ..	117
	b) El conocimiento o la posibilidad de conocimiento de la existencia "del título del derecho real" como indubitable reflejo de la publicidad cartular ..	120
	c) Extensión a la adquisición del derecho real y no solamente a su título	123
	d) Extensión a todas las causas de mutación del derecho real y no solamente a la derivada por actos entre vivos	124
	e) Extensión a toda situación jurídica registrable y no solamente a los derechos reales	125
	f) Extensión a los supuestos de registraciones provisionarias, a algunos casos de rechazos y a desistimientos	126
	1) Registraciones provisionarias	126
	2) Rechazos	128
	3) Desistimientos	132

g) Cotejo de la norma con lo establecido por los artículos 1902, segundo párrafo, y 1918. La buena fe en el ámbito de la posesión	133
h) Noción del vínculo entre la fe pública y la oponibilidad que se logra con la registración en el ámbito inmobiliario	138
i) Conclusiones respecto de la norma en cuestión	139

CAPÍTULO III

TRATAMIENTO ESPECÍFICO DE LA PUBLICIDAD CARTULAR EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL

§ 44. Introducción	141
§ 45. Tratamientos acertados	142
a) Pactos de retroventa, reventa y preferencia	142
b) "Cláusulas de inenajenabilidad"	145
c) Cargo en las donaciones	147
d) Supernacencia de hijos en las donaciones	149
e) Reversión en las donaciones	150
f) Cancelación de los derechos reales de garantía. Pauta metodológica para su tratamiento ...	153
g) Caducidad de la inscripción de los derechos reales de garantía	157
h) Extinción de representación	159
i) Declaración judicial del carácter propio de un bien	162
j) Las sociedades de la sección IV del capítulo I de la ley general de sociedades	163
§ 46. Supuestos en los que puede arribarse a un tratamiento adecuado de la publicidad cartular en virtud del silencio normativo	165
a) La ratificación	165
b) La confirmación	169
c) La convalidación. Remisión	169

d) La duración del dominio fiduciario. Contradicciones normativas. La complementación entre la normativa registral y la publicidad cartular ...	169
e) La fusión de sociedades	173
§ 47. Tratamientos desacertados	175
a) Cumplimiento de plazo y condición resolutorios en dominio revocable. Desarmonía con otros supuestos de plazos resolutorios en sede registral ..	175
b) Facultades del fiduciario y extinción del dominio fiduciario	184
1) Aclaración. Remisión	184
2) Facultades del fiduciario	184
c) Indivisión en el condominio. Acertada pero inarmónica solución en la comunidad hereditaria ...	189
d) La afectación a tiempo compartido	197
e) "Efectos de la atribución del uso de la vivienda familiar"	204
§ 48. Un supuesto polémico. La cesión de derechos hereditarios	207
§ 49. Inferencias parciales	212
§ 50. La corroboración de las afirmaciones anteriores en el supuesto de cancelación de los derechos reales de garantía. Preponderante relevancia de la solución legal	213
§ 51. Colisión entre la publicidad posesoria y la cartular. El caso de los muros divisorios	216
§ 52. Reconocimiento doctrinario y jurisprudencial	217
<i>Reflexión final.</i> Ponderación del sistema vigente en materia de mutaciones reales inmobiliarias	223
<i>Bibliografía</i>	229