

*Anales de Ciencias Jurídicas, Doctorado en Ciencias Jurídicas, Universidad Nacional de La Rioja, La Rioja, Año 2020, Vol. 1, N°1, ISSN Electrónico en trámite*

*Journal of Science of Law, Doctorate Science of Law, National University of La Rioja, Province of La Rioja, Republic Argentina, 2020, Vol. 1, N°1, e-ISSN in process.*

---

## **PRINCIPIO DE INSCRIPCION REGISTRAL**

## **PRINCIPLE OF REGISTRAL INSCRIPTION**

**Prof. Esp. Esc Ana Gabriela Brizuela**

**(Universidad Nacional de La Rioja, Argentina)**

### **Cómo citar este Artículo:**

BRIZUELA, Ana Gabriela, "Principio de inscripción registral" en *Anales de Ciencias Jurídicas*, Doctorado en Ciencias Jurídicas, Universidad Nacional de La Rioja, La Rioja, Argentina, 2020, Vol. 1, N°1, pp. 134-156.

*Anales de Ciencias Jurídicas, Doctorado en Ciencias Jurídicas, Universidad Nacional de La Rioja, La Rioja, Año 2020, Vol. 1, N°1, ISSN Electrónico en trámite*

*Journal of Science of Law, Doctorate Science of Law, National University of La Rioja, Province of La Rioja, Republic Argentina, 2020, Vol. 1, N°1, e-ISSN in process.*

---

## **Título: Principio de Inscripción registral**

### **Resumen:**

Con el presente trabajo procuro realizar un recorrido desde la gestación del negocio jurídico hasta la inscripción definitiva del documento registrable.

Para ello se debe considerar algunos postulados que el Código Civil y Comercial de la Nación traen al respecto como lo que establece la Ley 17.801.

**Palabras claves:** Principio de Inscripción; Ley 17.801; título y modo; asientos registrales; folio real.

*Anales de Ciencias Jurídicas, Doctorado en Ciencias Jurídicas, Universidad Nacional de La Rioja, La Rioja, Año 2020, Vol. 1, N°1, ISSN Electrónico en trámite*

*Journal of Science of Law, Doctorate Science of Law, National University of La Rioja, Province of La Rioja, Republic Argentina, 2020, Vol. 1, N°1, e-ISSN in process.*

---

**Title:** Principle of Registral Inscription

**Abstract:**

With this work I try to make a journey from the gestation of the legal business to the final registration of the registrable document. For this, it is necessary to consider some

postulates that the Civil and Commercial Code of the Nation bring in this regard, such as what is established by Law 17.801.

**Key words:**

Principle of Enrollment; Law 17.801; title and mode; register seats; folio real

**Cómo citar este Artículo:**

BRIZUELA, Ana Gabriela, "Principle of Registral Inscription" *Journal of Juridical Science*, Doctorate in Juridical Science, Universidad Nacional de La Rioja, Province of La Rioja, Argentina, 2020, Vol. 1, N°1, pp. 134-156.

---

## PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL

Por Prof Esp Esc Ana Gabriela Brizuela\*

### I. INTRODUCCIÓN

Para poder determinar en forma precisa cómo opera el principio de inscripción, es necesario avanzar sobre algunos pasos previos, estos son el documento inscribible y el negocio jurídico.

Ha sostenido María T. Acquarone que *no hay en el derecho argentino, a diferencia de otros sistemas, una categoría especial denominada “negocio jurídico” y hay coincidencia en que esta se refiere a actos jurídicos bilaterales*<sup>1</sup>.

---

\*Abogada (UNLaR), Escribana Pública Nacional (UNLaR), Estudiante del Doctorado en Ciencias Jurídicas (UNLaR). Diplomada en Resolución de Conflictos (UNLaR), Especialista en Docencia Universitaria (UNCUYO). Profesora de Derecho Notarial I, Práctica Notarial y Ética Profesional y Práctica Notarial de la carrera de Escribanía de la UNLaR. Directora de la Carrera de Escribanía de la Universidad Nacional de La Rioja. Vice Directora del Instituto de Análisis de Políticas Públicas de la Universidad Nacional de La Rioja. Integrante del Equipo del Protocolo de intervención ante situaciones de violencia de género, el acoso sexual y la discriminación de género” en el ámbito de la Universidad Nacional de La Rioja. Directora del proyecto de investigación “El principio de Inscripción Inmobiliario” aprobado por la Secretaría de Ciencia y Técnica de la Universidad Nacional de La Rioja mediante Resolución CICyT N° 044 de fecha 16 de septiembre de 2019 con código 27/A777.

<sup>1</sup> ACQUARONE, MARÍA T. “La conexidad contractual en el Código Civil y Comercial. Su aplicación en los negocios jurídicos inmobiliarios” en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Argentina, 2016, N° 924 (abr - jun 2016), Fecha de publicación: 01/11/2016, acceso en <http://www.revista-notariado.org.ar/2016/11/la-conexidad-contractual-en-el-codigo-civil-y-comercial-su-aplicacion-en-los-negocios-juridicos-inmobiliarios/> (consulta 15/10/2020)

*Anales de Ciencias Jurídicas, Doctorado en Ciencias Jurídicas, Universidad Nacional de La Rioja, La Rioja, Año 2020, Vol. 1, N°1, ISSN Electrónico en trámite*

*Journal of Science of Law, Doctorate Science of Law, National University of La Rioja, Province of La Rioja, Republic Argentina, 2020, Vol. 1, N°1, e-ISSN in process.*

---

En este sentido el concepto de “negocio” es amplio y su adjetivo jurídico lo es en idéntico sentido.

En merito a ello debemos partir de la idea que las personas, partes para este negocio, determinan sus relaciones en pleno uso de la libertad contractual que consagra el código de fondo.

A pesar de ello, el código civil y comercial establece normas que protegen a la “parte más débil” o que puede resultar desfavorecida en la contratación.

En esta oportunidad me interesa ahondar aquellos negocios jurídicos, o actos jurídicos que deben responder a la forma notarial o como bien lo establece dicho código los de “*forma impuesta*”.

## **II. LA FORMA DE LOS ACTOS JURÍDICOS**

El Código Civil y Comercial ha definido al acto jurídico en el artículo Art. 259 “*Acto jurídico. El acto jurídico es el acto voluntario lícito que tiene por fin inmediato la adquisición, modificación o extinción de relaciones o situaciones jurídicas*”.

La doctrina ha cuestionado que esta definición del acto jurídico resulta incompleta en razón que parecería que se trata de una acción individual, cuando en realidad, y en la mayoría de los casos en un acto jurídico confluyen distintas voluntades, como personas o partes.

Superada esta aclaración podemos acordar que el acto jurídico implica diferentes finalidades. Sobre este tema la doctrina es fructífera y hay muchos ejemplos estudiados en la formación jurídica-notarial.

Por otra parte, el artículo 284 del citado cuerpo normativo reza: “*Libertad de formas. Si la ley no designa una forma determinada para la exteriorización de la voluntad, las partes pueden utilizar la que estimen conveniente. Las partes pueden convenir una forma más exigente que la impuesta por la ley*”.

Este artículo consagra el principio de la libertad de formas y se encuentra legislado en el capítulo 5, título IV “Hechos y Actos Jurídicos” del Libro Primero - Parte General.

La forma de los actos jurídicos es un elemento esencial de los mismos.

Este principio general ha dado lugar a que algunos doctrinarios hablen del “*triunfo del consensualismo*” en la sanción del Código Civil y Comercial. Pero también debemos recordar que al margen de este espacio de libertad y de acuerdo de voluntades hay determinados actos jurídicos, negocios jurídicos que prevén una forma determinada, bajo pena de nulidad. Así ha recogido el Código Civil y Comercial esta premisa: “*Art 285.— Forma impuesta. El acto que no se otorga en la forma exigida por la ley no queda concluido como tal mientras no se haya otorgado el instrumento previsto, pero vale como acto en el que las partes se han obligado a cumplir con la expresada formalidad, excepto que ella se exija bajo sanción de nulidad*”.

A los efectos de este trabajo, analizaré la forma como un elemento del acto y no como prueba de los mismos. Son estos actos, cuya forma es impuesta, los que en general acceden al Registro de la Propiedad Inmueble.

### **III. LOS DERECHOS REALES Y LA REGISTRACIÓN**

El Código Civil y Comercial de la Nación ha tomado una crítica que la doctrina nacional planteaba respecto de la regulación de los derechos reales en

el código velezano. En este sentido el nuevo cuerpo normativo dedica a los Derechos Reales el Libro Cuarto. Posteriormente se incluye en el Título I las Disposiciones Generales. Esta técnica legislativa implica establecer principios generales aplicables a todos los derechos reales y evita reiteraciones inútiles tales como: exigir escritura pública para la transmisión de derechos reales, medios de constitución, de extinción, etc.

A efectos de poder realizar un análisis progresivo del tema, debo recordar en primero orden el concepto de derecho real que trae el código en el artículo 1882 **“Concepto. El derecho real es el poder jurídico, de estructura legal, que se ejerce directamente sobre su objeto, en forma autónoma y que atribuye a su titular las facultades de persecución y preferencia, y las demás previstas en este Código”**.

En este sentido el nuevo ordenamiento trae una definición que el antiguo código velezano no preveía.

Posteriormente en el artículo 1890 establece **“Derechos reales sobre cosas registrables y no registrables. Los derechos reales recaen sobre cosas registrables cuando la ley requiere la inscripción de los títulos en el respectivo registro a los efectos que correspondan. Recaen sobre cosas no registrables, cuando los documentos portantes de derechos sobre su objeto no acceden a un registro a los fines de su inscripción”**.

La norma traída a este análisis tampoco encuentra una correlativa en el Código Civil derogado.

Así este artículo, es la única referencia dentro de las disposiciones generales, sobre la registración.

Respecto de las cosas muebles, el principio es que no son registrables, salvo los casos de excepción que la normativa establece.

*Anales de Ciencias Jurídicas, Doctorado en Ciencias Jurídicas, Universidad Nacional de La Rioja, La Rioja, Año 2020, Vol. 1, N°1, ISSN Electrónico en trámite*

*Journal of Science of Law, Doctorate Science of Law, National University of La Rioja, Province of La Rioja, Republic Argentina, 2020, Vol. 1, N°1, e-ISSN in process.*

---

Sobre las cosas inmuebles se establece el requisito legal de la inscripción.

Entiendo que hubiese sido de muy buena técnica notarial regular, de manera armónica y en el capítulo de disposiciones comunes, las normas de carácter registral. Esta postura la plasman en sus escritos muchos autores.

Se ha dicho que “... de la lectura de los arts. 1890, 1892 y especialmente el 1893, referido a la adquisición, transmisión, extinción y oponibilidad, se consagra el carácter declarativo de la inscripción registral”<sup>2</sup>.

Debemos tener presente que en el anteproyecto de Código Civil y Comercial se consagraba que debía sustituirse a la tradición como modo por la inscripción en el registro. De ello devendría como consecuencia natural que estaríamos ante la presencia de un registro constitutivo en materia de inmuebles registrables.

Así el Proyecto elevado para su tratamiento legislativo establecía en el Capítulo 2 - Adquisición, transmisión, extinción y oponibilidad – y precisamente en el 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. 368 ARTS. 1893 - 1895 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

---

<sup>2</sup> CURA GRASSI, DOMINGO C., “Aspectos registrales de los derechos reales” en *Revista Código Civil y Comercial*, RCCyC, Thomson Reuters, Argentina, Año 3, N° 1, febrero de 2017, p. 24. Cita Online: AR/DOC/3939/2016



cosa es tenuta 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”.

De este artículo propuesto por la Comisión redactora surgía el cambio radical del sistema declarativo al constitutivo. No obstante, el Código Civil y Comercial aprobado y vigente establece en su 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 tenuta 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.

De todo lo expresado se puede concluir que el nuevo código de fondo continúa en materia de inmuebles el sistema declarativo que ya había fijado Dalmacio Vélez Sarsfield.

Por último, respecto de todo ello se puede resumir que en este sistema la inscripción de la adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles en el Registro de la Propiedad Inmueble es no constitutivo. Pero también podemos agregar que es no convalidante.

#### **IV. LA LEY 17.801**

La ley 17.801 - Registro de la Propiedad Inmueble – fue sancionada el 28 de junio de 1968, y tuvo diferentes modificaciones posteriores. No fue sustituida por la Ley 26.994 – Código Civil y Comercial de la Nación, pero fueron modificados los artículos 2 y 17.

*Anales de Ciencias Jurídicas, Doctorado en Ciencias Jurídicas, Universidad Nacional de La Rioja, La Rioja, Año 2020, Vol. 1, N°1, ISSN Electrónico en trámite*

*Journal of Science of Law, Doctorate Science of Law, National University of La Rioja, Province of La Rioja, Republic Argentina, 2020, Vol. 1, N°1, e-ISSN in process.*

---

Una de las primeras cuestiones que surge para discutir respecto de la ley 17.801 es si la inscripción es obligatoria o no.

Ventura<sup>3</sup> sostiene “*el legislador debió poner de resalto en la norma el carácter obligatorio de la registración, de manera clara y directa. En nuestro caso debemos acudir a interpretaciones doctrinarias*”.

En España, por ejemplo, la inscripción es voluntaria. Esto implica que un titular de un derecho real no está obligado a inscribirlo.

Algunos autores como Miguel Falbo entienden que la inscripción en nuestro derecho es “necesaria”. Así avanzan sobre las características que hacen a la necesidad.

Es preciso realizar ciertas aclaraciones al respecto de la obligatoriedad de la inscripción, así “*una cosa es proponer la inscripción como un requisito indispensable para que tenga lugar la transferencia o constitución de un derecho real, y otra muy distinta sancionar la falta de inscripción, aun admitiendo la validez del acto no inscripto: por lo tanto, castigar al que no lleva al registro, porque con ello realiza una omisión antijurídica y administrativamente punible*”<sup>4</sup>.

Otra cuestión diferente a esto serán los efectos que el legislador le otorga a la registración.

Los siguientes artículos del Código Civil y Comercial establecen cierta claridad sobre los efectos de la registración:

---

<sup>3</sup> VENTURA, GABRIEL B., *Ley 17801. Registro de la Propiedad Inmueble. Comentada. Anotada*. Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2009, p. 32.

<sup>4</sup> LACRUZ BERDEJO, JOSÉ LUIS, *Elementos de Derecho Civil*. [Tomo II bis Derecho Inmobiliario registral] Ed. Dykinson, 2ª ed., Colombia, 2010, p.96.

*Anales de Ciencias Jurídicas, Doctorado en Ciencias Jurídicas, Universidad Nacional de La Rioja, La Rioja, Año 2020, Vol. 1, N°1, ISSN Electrónico en trámite*

*Journal of Science of Law, Doctorate Science of Law, National University of La Rioja, Province of La Rioja, Republic Argentina, 2020, Vol. 1, N°1, e-ISSN in process.*

---

Art. 1886.— Persecución y preferencia. El derecho real atribuye a su titular la facultad de perseguir la cosa en poder de quien se encuentra, y de hacer valer su preferencia con respecto a otro derecho real o personal que haya obtenido oponibilidad posteriormente.

Art. 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.

Surge así con meridiana claridad el efecto declarativo que tiene la inscripción en nuestro sistema registral.

## V. LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

Moisset de Espanés nos recuerda que la Ley 17.801 como así también la 17.711, se funda sobre la base de los principios básicos de la publicidad registral. Cita a Lacruz Berdejo y con él sostiene que "*son una especie de ideas fuerza*" que inspiraron la ley y surgen de la doctrina que interpreta la normativa registral.

La inscripción es uno de los principios registrales que podemos analizar y determinar en esta ley nacional. Los principios registrales han sido definidos por distintos autores, así Vitali<sup>5</sup> nos dice "*Cuando se habla de principios registrales, en realidad no se está ante un planteo de tipo filosófico, sino, una vez más, ante una necesidad de tipo pedagógica*".

---

<sup>5</sup> VITALI, HÉCTOR HORACIO, *Derecho Registral Inmobiliario*. Di Lalla Ediciones, Buenos Aires, 2015. P. 157.

Anales de Ciencias Jurídicas, Doctorado en Ciencias Jurídicas, Universidad Nacional de La Rioja, La Rioja, Año 2020, Vol. 1, N°1, ISSN Electrónico en trámite

Journal of Science of Law, Doctorate Science of Law, National University of La Rioja, Province of La Rioja, Republic Argentina, 2020, Vol. 1, N°1, e-ISSN in process.

---

Jerónimo González y Martínez<sup>6</sup> define los principios registrales como *"orientaciones generales o direcciones fundamentales que, jugando a modo de principios, informan la disciplina estudiada y sirven para resolver problemas concretos"*.

Un interesante aporte en materia de definiciones nos lo trae López de Zavalía<sup>7</sup> quien afirma *"en el sentido del Derecho Registral argentino, comparándolo con el de otros países y con el Derecho que debe ser desde el punto de vista del perfeccionamiento de las instituciones, se entiende por principios registrales la versión sintética y abreviada de las normas mas generales que, en su armónica conjunción, dan fisonomía propia a cada uno de los ordenes jurídicos puestos en términos de comparación"*.

Pérez Fernández del Castillo<sup>8</sup> dice *"Los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Asimismo, están totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente. Su nombre no se deriva del término filosófico inmutable, sino que se refiere a la constitución de una técnica y elaboración del estudio del Registro Público de la Propiedad: sirve de explicación teórica y práctica de la función del Registro."*

---

<sup>6</sup> TRANCHINI, MARCELA H, "Sobre las distintas acepciones del vocablo "inscripción"" en *Derecho Registral Inmobiliario. A propósito de los excesos del especialismo en el estudio y enseñanza del Derecho*, Jurisprudencia Argentina, Buenos Aires, Argentina, Año 2012 N° II, fascículo 11. Cita Online: 0003/014104.

<sup>7</sup> LÓPEZ DE ZAVALÍA, FERNANDO J. *Curso introductorio al Derecho Registral*. Ed. Víctor P de Zavalía Editor, Buenos Aires, 1983. p. 289.

<sup>8</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO, *Derecho Registral*, Porrúa, S.A., México, 1990, Capítulo III, p. 71-114.

*Roca Sastre, dice que "Son los principios las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral".*

Estas no han sido las únicas definiciones o conceptualizaciones que establecen los autores sobre los principios registrales. Ya que al respecto la doctrina es abundante.

Así, también es posible citar a Andorno<sup>9</sup> quien se ha expresado de la siguiente manera: "De los conceptos expresados por los maestros españoles, los Dres. Víctor C. Martínez y Raúl A. Quaglia extraen una doble observación en torno a los referidos principios registrales, a saber: a) su directa relación con cada ordenamiento positivo; y b) la importancia que las normas o grupos de normas de donde se obtienen dichos principios tienen en cada sistema registral a punto tal de considerarlo como pautas fundamentales en torno a las cuales se organiza la protección del tráfico jurídico. Además, dichos principios se obtienen por inducción de cada sistema, no siendo por tanto normas previamente definidas y aceptadas, sino verdades a posteriori, por inducción. De esta manera tales principios registrales hallan su sustento en normas jurídicas que les son preexistentes. Mas debe aclararse que si bien en muchos casos no están consignados o explicitados en la ley, han sido no obstante elaborados y extraídos pacientemente del ordenamiento vigente por parte de los doctrinarios".

Respecto del número y denominación de estos principios la doctrina no es uniforme. Pero a los efectos de este trabajo consideramos solo el principio de inscripción.

---

<sup>9</sup> ANDORNO, LUIS O., "El principio registral de inscripción" en Gaceta del Notariado, Rosario, 1981, N°86, Cita Online: 0003/1001441.

Ahora bien, resulta imperioso determinar previamente, qué documentos son los que ingresan al Registro de la Propiedad Inmueble. En este sentido, la ley 17.801 en su artículo 2 reza

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 sustituido por punto 1.2 del Anexo II de la Ley N° 26.994 B.O. 08/10/2014 Suplemento. Vigencia: 1° de agosto de 2015, texto según art. 1° de la Ley N° 27.077 B.O. 19/12/2014).

Este artículo, es uno de los pocos, que ha sido reformado por el Código Civil y Comercial de la Nación.

El artículo 3 nos dice

Para que los documentos mencionados en el artículo anterior puedan ser inscriptos o anotados, deberán reunir los siguientes requisitos:

- a) Estar constituidos por escritura notarial o resolución judicial o administrativa, según legalmente corresponda;

*Anales de Ciencias Jurídicas, Doctorado en Ciencias Jurídicas, Universidad Nacional de La Rioja, La Rioja, Año 2020, Vol. 1, N°1, ISSN Electrónico en trámite*

*Journal of Science of Law, Doctorate Science of Law, National University of La Rioja, Province of La Rioja, Republic Argentina, 2020, Vol. 1, N°1, e-ISSN in process.*

---

b) Tener las formalidades establecidas por las leyes y estar autorizados sus originales o copias por quien esté facultado para hacerlo;

c) 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.

Para los casos de excepción que establezcan las leyes, podrán ser inscriptos o anotados los instrumentos privados, siempre que la firma de sus otorgantes esté certificada por escribano público, juez de paz o funcionario competente.

Los documentos del artículo 2 inc. a son los documentos notariales propiamente dichos, en cambio los del inc. b y c son los que emanan del juez u otras autoridades administrativas.

En tanto que el artículo 3 nos recuerda las formalidades que deben reunir aquellos documentos.

## **VI. EL PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN: CONCEPTO**

En el plano de la doctrina Andorno<sup>10</sup> recuerda que este principio registral de inscripción ya fue definido por Roca Sastre en su aspecto formal como el asiento principal, definitivo y de carácter positivo que se practica en el libro de

---

<sup>10</sup> ANDORNO, LUIS O., "El principio registral de inscripción" en *Gaceta del Notariado*, Rosario, 1981, N°86, Cita Online: 0003/1001441.



inscripciones y en que se hace constar de un modo completo la constitución, modificación o transmisión de un derecho real inmobiliario. Ello significa, por tanto, que por ser un asiento principal se diferencia de la nota marginal; dado su carácter de definitivo, se diferenciará de las anotaciones preventivas; y por ser positivo, se distingue de la cancelación.

Lacruz Berdejo<sup>11</sup> nos recuerda que, en sentido amplio, *inscripción equivale a asiento registral*. El mismo sigue en su definición a Sanz Fernández quien indica que la inscripción es la constatación o expresión formal y solemne, hecha en los libros del Registro, de los hechos, actos y contratos que por su naturaleza puedan tener acceso al mismo.

López de Zavalía<sup>12</sup> denomina a este principio como “principio de registración”. Así nos recuerda que la inscripción es una palabra que tiene muchos sentidos. Para ello, recuerda que Fontbona agrega a la conocida definición de Lacruz Berdejo lo siguiente “en su acepción específica es todo asiento principal, positivo y definitivo, que se realiza en el registro y en los que consta la constitución, transmisión o modificación de un derecho real.

Pero este autor reconocido y respetado, establece una crítica al respecto, por cuanto entiende que hace equivaler inscripción a asiento registral. Allí profundiza y dice que no puede confundirse la forma documental (asiento registral) con lo documentado en la forma.

---

<sup>11</sup> LACRUZ BERDEJO, JOSÉ LUIS, *Elementos de Derecho Civil*. [Tomo II bis Derecho Inmobiliario registral] Ed. Dykinson, 2ª ed., Colombia, 2010, p..91.

<sup>12</sup> LÓPEZ DE ZAVALÍA, FERNANDO J. *Curso introductorio al Derecho Registral*. Ed. Víctor P de Zavalía Editor, Buenos Aires, 1983, p. 295.

## **VII. LOS ASIENTOS: CONCEPTO, TIPOS DE ASIENTOS**

Una cuestión imperiosa antes de entrar a tratar los asientos es poder hablar del folio real que es donde mayormente vamos a visualizarlos. Así la ley 17.801 en su artículo 11 establece “La matriculación se efectuará destinando a cada inmueble un folio especial con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo”. En tanto que el artículo 12 reza

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 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.

Recordemos que la matrícula es el elemento que mejor identifica a un inmueble en el aspecto jurídico registral.

El asiento de matriculación también ha sido definido en demasía por la doctrina. Cornejo<sup>13</sup> en su manual de derecho registral dice “*el asiento de matriculación se refiere a las anotaciones que se practican en el folio real en el momento de proceder a la operación de matriculación, sea por el primer ingreso a la del inmueble al registro, o bien por la matriculación a consecuencia del vuelco al sistema de folio real de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 44 de la ley 17.801*”.

Además, los autores avanzan sobre clasificaciones de los asientos. Lacruz Berdejo nos habla de un asiento de presentación, en el libro Diario (art. 40 Ley 17.801). Este asiento es el que prepara a los asientos posteriores destinados a producir publicidad.

La ley 17.801 en su artículo 14 establece

Matriculado un inmueble, en los lugares correspondientes al folio se registrarán:

- a) Las posteriores transmisiones de dominio;
- b) Las hipotecas, otros derechos reales y demás limitaciones que se relacionen con el dominio;
- c) Las cancelaciones o extinciones que correspondan;
- d) Las constancias de las certificaciones expedidas de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 22, 24 y concordantes.

Los asientos mencionados en los incisos precedentes se llevarán por estricto orden cronológico que impida intercalaciones entre los de su misma especie y en la forma que expresa el artículo 12, en cuanto fuere compatible, con la debida especificación de las circunstancias particulares que resulten de los respectivos documentos, especialmente con relación al derecho que se inscriba.

---

<sup>13</sup> CORNEJO, AMÉRICO ATILIO, *Derecho registral*. Ed. Astrea. Buenos Aires, 2001, p. 95.

La doctrina llama a éstos “asientos posteriores”.

Ventura nos recuerda que el registro inmobiliario argentino, además de ser un registro real, es también un registro “de encadenamiento dominial”.

Posteriormente este autor<sup>14</sup> retoma a Diez Picazo quien resume a Roca Sastre quien establece la siguiente clasificación de los asientos:

- a. **Asientos principales y accesorios:** son principales los que tienen autonomía y función propia dentro del campo de la publicidad. Ej. inscripciones y anotaciones preventivas. Son accesorios cuando ejercen una función instrumental y están al servicio de otros asientos. Ej. Notas marginales.
- b. **Asientos definitivos y asientos provisionales:** los asientos definitivos tienen una duración y cumplen su función dentro de la publicidad durante todo su periodo de vigencia. Los asientos provisionales tienen una duración temporal o una vigencia limitada, por estar destinados a convertirse en otros asientos o a extinguirse por caducidad, pasado un plazo determinado de tiempo. Ej. Asientos de anotación preventiva.
- c. **Asientos de carácter positivo y de carácter negativo:** los asientos positivos exteriorizan el nacimiento o la aparición de un derecho o este mismo derecho en la plenitud de su existencia o de vida. Los asientos negativos constatan la extinción de un derecho o la pérdida de vigencia de un asiento anteriormente practicado. Ej. Asientos de cancelación.

Consideramos a estas clasificaciones como de didáctica suprema a los fines de lograr distinguir diferentes posibilidades de asientos en el folio real.

---

<sup>14</sup> LACRUZ BERDEJO, JOSÉ LUIS, ob.cit., p. 92.

## VIII. CONCLUSIONES

Con la intención de realizar una breve síntesis de lo planteado, partimos de la teoría receptada en el Código Civil y Comercial de la Nación del título suficiente y modo suficiente para la adquisición de los derechos reales.

Así a la fecha, podemos decir que el sistema registral inmobiliario es declarativo, no convalidante.

El principio de inscripción o registración es uno de los principios que está contemplado en la ley 17.801. Se discute en la doctrina su denominación. Asimismo, la ley establece cuáles son los documentos que podrán ingresar al registro para su inscripción como también los requisitos que deben reunir en su faz formal.

El sistema registral argentino tomó como base el folio real, que será el instrumento donde se podrán realizar distintos tipos de asientos.

Con respecto a la sanción del Código Civil y Comercial se han fijado o regulado nuevos derechos reales y se ampliaron otros.

Estos nuevos derechos representan nuevas posibilidades de inscripciones en el Registro de la Propiedad Inmueble.

## II. BIBLIOGRAFIA

- ACQUARONE, MARÍA T. "La conexidad contractual en el Código Civil y Comercial. Su aplicación en los negocios jurídicos inmobiliarios" en Revista del Notariado, Buenos Aires, Argentina, 2016, N° 924 (abr - jun 2016), Fecha de publicación: 01/11/2016, acceso en <http://www.revista-notariado.org.ar/2016/11/la-conexidad-contractual-en-el-codigo-civil-y-comercial-su-aplicacion-en-los-negocios-juridicos-inmobiliarios/> (consulta 15/10/2020)
- ANDORNO, LUIS O., "El principio registral de inscripción" en Gaceta del Notariado, Rosario, 1981, N°86, Cita Online: 0003/1001441.

*Anales de Ciencias Jurídicas, Doctorado en Ciencias Jurídicas, Universidad Nacional de La Rioja, La Rioja, Año 2020, Vol. 1, N°1, ISSN Electrónico en trámite*

*Journal of Science of Law, Doctorate Science of Law, National University of La Rioja, Province of La Rioja, Republic Argentina, 2020, Vol. 1, N°1, e-ISSN in process.*

---

- CORNEJO, AMÉRICO ATILIO, *Derecho registral*. Editorial Astrea. Buenos Aires, 2001.
- CURA GRASSI, DOMINGO C., “Aspectos registrales de los derechos reales” en *Revista Código Civil y Comercial*, RCCyC, Thomson Reuters, Argentina, Año 3, N° 1, febrero de 2017, p. 24. Cita Online: AR/DOC/3939/2016
- LACRUZ BERDEJO, JOSÉ LUIS, *Elementos de Derecho Civil*. [Tomo II bis Derecho Inmobiliario registral] Ed. Dykinson, 2ª ed., Colombia, 2010.
- LACRUZ BERDEJO, JOSÉ LUIS, *Elementos de Derecho Civil*. [Tomo II bis Derecho Inmobiliario registral] Ed. Dykinson, 2ª ed., Colombia, 2010.
- LÓPEZ DE ZAVALÍA, FERNANDO J. *Curso introductorio al Derecho Registral*. Editorial Víctor P de Zavalía Editor, Buenos Aires, 1983.
- LÓPEZ DE ZAVALÍA, FERNANDO J. *Curso introductorio al Derecho Registral*. Editorial Víctor P de Zavalía Editor, Buenos Aires, 1983.
- PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO, *Derecho Registral*, Porrúa, S.A., México, 1990.
- TRANCHINI, MARCELA H, “Sobre las distintas acepciones del vocablo "inscripción"” en *Derecho Registral Inmobiliario. A propósito de los excesos del especialismo en el estudio y enseñanza del Derecho*, Jurisprudencia Argentina, Buenos Aires, Argentina, Año 2012 N° II, fascículo 11. Cita Online: 0003/014104.
- VENTURA, GABRIEL B., *Ley 17801. Registro de la Propiedad Inmueble. Comentada. Anotada*. Editorial Hammurabi, Buenos Aires, 2009.
- VITALI, HÉCTOR HORACIO, *Derecho Registral Inmobiliario*. Di Lalla Ediciones, Buenos Aires, 2015.
- VILLARO, FELIPE PEDRO. *Elementos de Derecho Registral Inmobiliario*. Ed. Scoti, 3ª ed. actualizada, Buenos Aires, 2003.

### **Fuentes virtuales**

- Academia Nacional de Derecho y ciencias Sociales de Córdoba.  
<https://www.acaderc.org.ar/> (20/06/2020)

*Anales de Ciencias Jurídicas, Doctorado en Ciencias Jurídicas, Universidad Nacional de La Rioja, La Rioja, Año 2020, Vol. 1, N°1, ISSN Electrónico en trámite*

*Journal of Science of Law, Doctorate Science of Law, National University of La Rioja, Province of La Rioja, Republic Argentina, 2020, Vol. 1, N°1, e-ISSN in process.*

---

- Thomson Reuters  
<https://signon.thomsonreuters.com/?productid=EREAD&viewproductid=EREAD&returnto=http%3A%2F%2Fproview.thomsonreuters.com%2Flibrary.html&culture=es-ES&lr=0&bhcp=1> (20/06/2020)
- Consejo Federal del Notariado. <http://www.cfna.org.ar/> (20/06/2020)
- Información Legislativa y Documental. <http://www.infoleg.gob.ar/> (20/06/2020)