



## DERECHO REGISTRAL Y NOTARIAL

PROGRAMA ANALITICO AÑOS 2004 a 2007

PROFESOR TITULAR: Esc. Gilberto SUAREZ LAGO  
PROFESORES ADJUNTOS: Esc. Beatriz MEZZA  
Esc. Luis PUGNI FAZANO

### UNIDAD I

El Derecho Notarial: concepto. Acto notarial.

Instrumento público. El documento notarial: instrumento público por antonomasia. Elementos personales: **a-** Autorizante: autor, firma y sello; **b:** Sujetos instrumentales: comparecientes y otorgantes: caracteres distintivos. Testigos: instrumentales y de conocimiento.

Escritura pública: **1.** Elementos corporales: a. registro y protocolo: concepto, propiedad, conservación; secreto del protocolo: límites, archivo. Matriz, testimonio, copia: concepto y acepciones. **2.** Elementos personales: titular y adscripto. **3.** Elementos en relación a los intervinientes: Idioma: situación del sordomudo o mudo, del que no habla el idioma nacional. Firma: a ruego, impresión dígito pulgar. **4.** Actuación en nombre propio o intervención en nombre ajeno: poder de disposición y legitimación, poder de representación legal, representación de sociedades, asociaciones civiles, fundaciones, asociaciones con personería gremial, sociedades en formación y en liquidación. Poder general, especial, irrevocable y con vigencia post-mortem: requisitos formales exigidos por la ley. **5.** Testamentos.

### UNIDAD II

Unidad de acto. Fe de conocimiento. Concepto y distintas posiciones doctrinarias sobre ambos temas.

Actas notariales: concepto, actas y hechos jurídicos. Comparación entre escritura y acta protocolar. Actas extraprotocolares. Tipos de actas. Valor probatorio como instrumento público.

El documento privado: concepto, firma y ejemplares, impresión dígito pulgar. Fecha cierta: supuestos legales en que queda conformada.

Estudio de títulos: concepto e importancia, diferencia con "relación de antecedentes".

Nulidad de la escritura pública: nulidades negociales e instrumentales. Zona de seguridad: concepto, ley 15385/44, 12913, 23554. Sanción por incumplimiento.

Las nulidades virtuales del art. 18 del C.C. . Nulidad, inexistencia e inoponibilidad: conceptos y diferencias.

### UNIDAD III

Sujetos de derecho: concepto. Personería jurídica (en relación con actos de disposición de bienes inmuebles) de: consorcios de propietarios, sucesiones, quiebras y / o concursos: desapoderamiento, sujetos legitimados para otorgar actos de transferencia dominio y/o constitución de hipoteca; sociedades anónimas en formación y en liquidación, transferencias por aporte de capital: art. 38 ley 19550, promesa de aporte; Uniones Transitorias de Empresas.

Régimen de minoridad: representación en actos de disposición, curador ad-litem, "autocontrato" y representación plúrima.

Actos que requieren necesariamente autorización judicial. Diversos supuestos: donaciones de dominio y posterior constitución de usufructo; donación de una propiedad con reserva de usufructo; donación de inmueble adquirido con derecho real de hipoteca. Aplicación a estos supuestos de las normas de "gestión de negocios": su inconveniencia.

Menores emancipados: actos que les está prohibido realizar.

### UNIDAD IV

Clasificación de bienes: concepto. Manifestaciones especiales: "declara la adquirente que la compra la efectúa con dinero proveniente de su trabajo", situación expresamente consentida o no por el cónyuge; "declara el adquirente

ser de estado civil separado de hecho sin voluntad de unirse”; inmueble adquirido por sustitución de otro que revestía la calidad de propio.

Asentimiento conyugal: naturaleza jurídica; sentido de la reforma; crítica a la terminología empleada por el art. 1277 del C.C.. Supuesto del bien propio, sede del hogar conyugal, con hijos menores y/o incapaces. Casos especiales: inhibición del cónyuge asentidor; constitución de hipoteca; de usufructo; hipoteca por saldo de precio; sometimiento a pre-horizontalidad y a propiedad horizontal; división de condominio.

Asentimiento general: discusión doctrinaria.

## **UNIDAD V**

Derechos personales y reales: régimen transmisor; título causa y título instrumento.

Cesión de derechos y transmisión dominial: momento en que adquieren su tipificación jurídica como integrantes de una u otra categoría.

Derecho real no inscripto y derecho personal anotado (cesiones de contrato y/o derechos hereditarios): inoponibilidad e ineficacia. Caso del art. 1455 C.C..

Títulos notariales y judiciales: semejanzas y diferencias.

Subasta elementos constitutivos del derecho real de dominio; escritura traslativa suscripta por el juez de la causa: arts. 1184 y 2509 del C.C.; conflicto planteado por el Código de Procedimiento Civil: soluciones. Desplazamiento de medidas cautelares.

## **UNIDAD VI**

Normativa seguida por el Codificador en materia sucesoria. Facultades del administrador frente a actos de disposición de bienes inmuebles: diversos supuestos. Poder especial y conformidad prestada en autos por los herederos mayores y capaces; autorización judicial: su eficacia según se trate de menores y/o incapaces o de mayores capaces. Título instrumento idóneo a otorgar según sea la etapa procesal en que el acto se instrumente.

## **UNIDAD VII**

1. Fideicomiso: a- concepto; b- sujetos que intervienen; c-patrimonio de afectación; d- registración: DTR N° 11.
2. Leasing: ley 24441 y su reforma ley . Aspectos esenciales en su instrumentación y registración.
3. Letras hipotecarias: grado de la hipoteca de la que emergen. Principales diferencias con el pagaré hipotecario. Registración: DTR N° 13 Y DTR N° 24. Letras hipotecarias “escriturales”: DTR N° 25.
4. Gestión de negocios: a-concepto; b-documento legitimante para realizar el contrato ; c-partes intervinientes; d- supuesto de embargo.
5. Las denominadas “declaratorias de dominio”: fundamentos jurídicos que determinan su ineficacia; correlación y diferencia con la “gestión de negocios”. Excepción.
6. Valor y eficacia del instrumento notarial: inconstitucionalidad de la denominada “defensa de jurisdicción”. Fallo de la Suprema Corte de Justicia Nacional (J.A. 1987,Tº I, pág. 172). Art 68 de la ley 24441 por el que se modifica el art 980 del Código Civil. DTR N° 15.

## **UNIDAD VIII**

Evolución del sistema publicitario argentino: C. Civil, leyes registrales provinciales. Ley 17801

Concepto de Derecho Registral. Problemática de su autonomía. Art. 2505 del C.C.

Característica de nuestros registros inmobiliarios: declarativo, excepciones; de inscripción: art. 4. Técnicas de registración: personal y de folio real: arts. 12 y 13.

Documentos registrables: art. 2.

Publicidad : concepto, objeto y efectos entre partes y frente a terceros.

Principio de rogación: concepto; sujetos que deben efectuarla; posibilidad frente a derechos reales no inscriptos o a una inscripción provisional caduca: art. 6

Desistimiento: concepto y oportunidad jurídica para efectuarlo.

Principio de legalidad y calificación registral: Concepto, límites, distintas posiciones doctrinales y registrales; plenario Feidman; análisis de los arts. 2, 3, 8, 9, 22 y concordantes de la ley 17801. Errores y/u omisiones del autorizante que no perjudican la bondad del documento.

La función calificadora y los documentos judiciales: medidas cautelares y títulos dominiales.

Aplicación del principio de calificación a temas desarrollados en las unidades que anteceden.

Principio de especialidad: concepto: base física y contenido jurídico.

## **UNIDAD IX**

Principio de tracto: continuo y abreviado: concepto: art. 15. Supuestos contemplados en art. 16. Casos prácticos: disposición del 50% pro-indiviso del cónyuge supérstite; constitución de hipoteca y usufructo; división de condominio; venta entre coherederos; transmisión dominial de parte indivisa o cesión de derechos; venta efectuada

a un tercero: cuando puede efectuarse transmisión dominial y cuando debe otorgarse cesión de derechos; supuesto contemplado en art. 3462 C.C. y art. 16 inc. c) ley registral; instrumentos otorgados por los jueces; negocios realizados en vida por el causante. Escrituraciones simultáneas.

## UNIDAD X

Prioridad y rango: concepto. Reserva de prioridad: directa e indirecta, excluyente y de rango: arts. 17, 18,19, 22, 24 y concordantes; libro diario.

Carácter dispositivo del rango, permuta, postergación, reserva y compartimiento.

Anotación preventiva con reserva de prioridad: efectos, actos para los que se requiere; sujeto legitimado.

Certificado e informe: diferencias. Plazos de validez del certificado, el denominado "encadenamiento", causa de su prohibición. Arts. 21 al 29 .

Término para otorgar el acto escriturario: art. 5. Escritura con y sin certificado: efectos respecto de terceros.

Medidas cautelares: Concepto según el C. P. Civ. de Mendoza: embargo, litis, inhibición, medida de no innovar, prohibición de contratar y precautorias innominadas previstas por el art. 115 del CPC provincial.

Responsabilidad del notario frente a las medidas cautelares, supuestos prácticos: certificado para transferir, hipotecar, constituir usufructo o condominio y medida cautelar.

Procesamiento registral de las medidas cautelares en el Registro provincial: Disposiciones técnico registrales y Ley Orgánica de Tribunales contenidas en el Proyecto de Reglamentación de la ley 17801 elaborado por la Dra. Liliana Vinassa.

## UNIDAD XI

Principio de inscripción: matriculación. Inscripción y anotación. Clases de inscripción: lisa y normal; provisional, condicional, definitiva, preventiva reglada por art. 38 ley 19550: plazos y oponibilidad en cada caso. Nota marginal: publicidad noticia.

Inscripciones provisionales causadas por leyes provinciales: arts. 31, 67 inc.11 y 108 de la Const. Nac.; arts. 2611 y 41 Ley 17801. Régimen transmisorio de bienes inmuebles: facultad delegada por las provincias a la Nación. Discusión doctrinaria.

Documentos de extraña jurisdicción: notariales y judiciales: requisitos para su registración: art. 7 Const. Nac. y Ley 22172. Rechazo: supuestos de nulidad instrumental y negocial: arts. 9 y 15.

Reserva de prioridad indirecta del art. 18.

Anotaciones personales: boletos de compraventa: régimen en leyes especiales; declaratorias de dominio; inhibición judicial; la denominada "inhibición voluntaria": DTR N° 1/74

Caducidad, prescripción y cancelación (total o parcial) de inscripciones o anotaciones: diferencias.

Tratamiento de medidas cautelares decretadas conforme Ley de Quiebras: DTR N° 5 Art. 20.

## UNIDAD XII

Principio de legitimación: presunción de exactitud. Controversias. Errores u omisiones registrales: responsabilidad del Estado y del registrador.

Principio de fe pública registral: "credibilidad social de que gozan los registros". Relación con el art. 1051 del C.C.: terceros protegidos, buena fe requerida.

Procedimientos recursivos: Ley provincial 3909. Caso Cuello.

Otros Registros: **a)** del automotor (dec. ley 6582/68 T. ley 22977); **b)** de buques (ley 19170); **c)** de aeronaves (ley 20094 ); **d)** de equinos pura sangre de carrera (ley 20378); **e)** de marcas y señales de ganado (22939): caracterización a partir de la aplicación de los principios registrales.

## BIBLIOGRAFIA GENERAL

- COGHLAN, Antonio: *Teoría general del derecho inmobiliario registral*,
- Ley 3058, Dec. Reglam. 2852/65 , ley 6749.
- GARCIA CONI, Raúl: *Derecho Registral aplicado*.
- VILLARO, Pedro Felipe: *Elementos de Derecho Registral inmobiliario*.

## BIBLIOGRAFIA ESPECIAL

### UNIDAD I

- GATTARI, Nicolás: *Manual de Derecho Notarial*, pags.378/379; *El mandato irrevocable*, Práctica Notarial N° 3, edita Depalma, págs.43 y sgtes.
- GONZALEZ, Carlos Emérito: *Derecho Notarial*, edita. Fedye, edic.1971: autonomía: págs.14/15; Acto notarial: pág. 371; Sujetos: págs.415, 421; Registros y protocolo: pags.173,481,493; Idioma, poderes: págs. 379, 399 y art. 297 C.C.
- PELOSI, Carlos: *El documento notarial*: documento público, requisitos: pags.96/97, 102/130, 135, 147,159,164, arts. 979 y 986 C. Civ.

- VILLALBA WELSH, Alberto: *Testamentos*, separata de la Revista del Notariado N° 776

#### **UNIDAD II**

- GATTARI, N. *Práctica notarial N° 3* pág.141 y OLIVE, Rodolfo: *Rev. del Notario N° 812*, pág. 83: estudio de títulos
- LAMBER, Augusto: *La escritura pública*: fe de conocimiento, edita. FEN, pags.101 a 105
- LLAMBIAS, J. *Tratado de Derecho Civil*, T. II, Pte. Gral., pags.450 a 459.
- MUSTAPICH, S. *Tratado teórico práctico de Derecho Notarial*: nulidades .
- PELOSI, Carlos, *op. cit.*, págs. 285 y sgtes: valor probatorio
- SOLARI, Osvaldo: *El Notario N° 4*, pag. 148: fe de conocimiento
- ZINNY, Mario: *Casos notariales* pags.33 a 46: boleto de compraventa
- CODIGO CIVIL: arts 1007 y 1035.
- FALLO: *Gob. Nacional c/ Estancias y Tierras de Pilagá SA y ot*, JA t. 1976 III, pag.283.
- LEY 3058: arts.15 y 30
- LEY 3058: impresión digital: art. 56.

#### **UNIDAD III**

- BLANCO DE IERMOLI, Gladys: *Trabajo elaborado para la cátedra: emancipados*.
- BORDA, Guillermo, *Tratado de Derecho Civil*, Pte. Gral. págs. 568 a 576: Sujeto de derecho
- FASSI, Santiago y GEBHARDT, Marcelo *Concursos*, Edita. Astrea, pags.230 a 238: concurso y quiebra.
- HIGHTON, Elena: *Derechos Reales*, Vol. V: Prop. horizontal y prehorizontalidad. Fallo L.L. Junio/85, Cam. Civ. Nac. Sala A del 20/2/85.
- MASNATTA, Héctor: *La Autocontratación*, edita. Depalma, en biblioteca Fac. ubic.374.44
- VINASSA, Liliana: *Anticipo de herencia a favor de menores*
- ZALDIVAR, Enrique y RAGAZZI: *Contratos de colaboración empresaria* pags.10, 49, 69 y sgtes.

#### **UNIDAD IV**

- SALAS, Cód. Civ. Comentado: arts. 1245/1246: clasificación de bienes y manifestaciones especiales.
- GATTARI, N. *Teoría del Asentimiento conyugal* LL 1977-C, pags.392: asentimiento conyugal
- VILLALBA WELSH, Alberto: *Revista Notarial N° 845*, año 1979, pág. 1303: asentimiento general anticipado
- ZANNONI, Eduardo: *Derecho de Familia*, T. I, pág. 409 y 599: asentimiento anticipado

#### **UNIDAD V**

- VINASSA, Liliana: Tesis doctoral: *El estado de indivisión hereditaria*, Rev. El Notario N°7; La subasta judicial y su registración
- Fallo C. N. Civ. Sala A, ED 59-363: *Elementos para conformar el título en caso de subasta*.
- CODIGO CIVIL: arts 1184 y 2509; C. P. Civ. de Mendoza: art. 255
- PUERTA DE CHACON, Alicia: *La subasta judicial y los derechos conexos a la cosa subastada*.

#### **UNIDAD VI**

- VINASSA, Liliana: *Tesis doctoral citada*
- Rev. del Notario N° 803, pág. 1088: *Bien de Familia*

#### **UNIDAD VII**

- Fallo: JA 1987, T° I, pág.172: *protección jurisdiccional*.
- DTR N° 15
- DTR N° 11,12,13 , 14 y 25

#### **UNIDAD VIII**

- VILLARO, Felipe *Elementos del Derecho registral inmobiliario: evolución del derecho registral*: págs.23 a 27
- GARCIA CONI, Raúl: *Derecho Registral Aplicado: diversos tipos de registro*: pág. 80
- COGHLAN, Antonio: *Teoría General del derecho inmobiliario registral: documentos registrables*: pág. 48; publicidad: pág. 29
- VIII Reunión de Directores de Registro de la Propiedad: Despachos N° 4 y 5, T° I, págs. 85/86
- VINASSA, Liliana : *Calificación de documentos judiciales*, Voces Jurídicas: 4-1996

#### **UNIDAD XI**

- DTR N° 20: caso de inscripción provisional
- DTR N° 1 : *inhibición voluntaria*

#### **UNIDAD XII**

- Fallo: caso *Cuello*: ALJA 1988-B-1260 con comentario Dr. L. O. Andorno
- Leyes especiales.

A la bibliografía citada en carácter de básica, la cátedra ha aportado doctrina y jurisprudencia complementaria, textos legales y disposiciones técnicas que puede consultarse en Carpeta de Cátedra