

# ACERCA DE LA ANOTACIÓN DE LAS ESCRITURAS DE RECIBO

Por **José Carlos Carminio Castagno**

## I. Cuestiones preliminares

Consideramos necesario esclarecer previamente un tema fundamental, de necesaria proyección en el que constituye el núcleo del presente estudio: *cuál es y cómo funciona el sistema registral inmobiliario argentino*, especialmente en punto al derecho real de *dominio*.

Para ello, resulta imprescindible introducir la temática con un somero repaso del régimen de *adquisición derivativa* por actos *inter vivos* de los *derechos reales sobre inmuebles*<sup>1</sup>.

### 1. Introducción

A) Acorde a principios de raíz romana<sup>2</sup> –ardorosamente defendidos por VÉLEZ SÁRSFIELD en la ilustrativa nota al artículo 577– nuestro Código Civil estructura un sistema general en la materia, basado en dos requisitos: *título*<sup>3</sup> y *modo*<sup>4</sup>.

---

(1) Seguimos aquí la exposición formulada en nuestro ensayo “Cuestiones Registrales – II Los registros públicos inmobiliarios, ¿son de la propiedad?”, publicado en la *Revista del Colegio de Escribanos de Entre Ríos* (Nº 166, mayo-diciembre de 1999, págs. 15/22) y en la *Revista del Notariado* (Nº 858, octubre-diciembre de 1999, págs. 39/45).

(2) *Digesto* (41.1.31) y *Código* (2.3.20), respectivamente.

(3) En el sentido de “*título suficiente*” (o *causa* de la adquisición) y no de “justo título”.

(4) También *suficiente*.

¿Qué es el “título”? En lo que aquí interesa, por tal se entiende el negocio jurídico<sup>5</sup> causal, con aptitud adquisitiva del derecho real<sup>6</sup>.

Por su parte, el “modo” está constituido por la *tradición*, instituto que consiste –concretamente– en la *entrega* de la cosa objeto<sup>7</sup>.

B) Pero, al respecto, debemos agregar que la *traditio* cumple también otro rol: constituye el punto inicial de la “posesión”, a la que se le atribuía por entero –en nuestro tema<sup>8</sup>– la *publicidad*<sup>9</sup>.

C) Sabido es que los estados provinciales<sup>10</sup> dispusieron posteriormente la *inscripción* de tales títulos en registros propios, que fueron creados con el propósito –a veces, difusamente enunciado<sup>11</sup>– de conformar un régimen *complementario* del establecido por la legislación de fondo<sup>12</sup>.

Va de suyo que cualquier pretensión de imponer dicho recaudo inscriptorio cual un nuevo requisito para la adquisición del derecho real o dotarlo de carácter *público*<sup>13</sup>, padecía de insanable inconstitucionalidad.

De allí que –con algunas excepciones<sup>14</sup>– se haya coincidido en atribuir a tales regímenes (y a dichos registros) un carácter “ilegítimo”. Pero corresponde señalar que mucho antes de su *legitimación por subsiguiente matrimonio*<sup>15</sup> –em-

(5) En su acepción específica –de la que nos hemos ocupado extensamente en nuestra tesis doctoral *El concepto de negocio jurídico*– y no como mero sinónimo de “acto jurídico” (errónea visión en la que, lamentablemente, incurre la inmensa mayoría de la doctrina nacional).

(6) Va de suyo que no por sí solo (V. G.: compraventa, donación o permuta). En idéntico sentido está utilizada –recíprocamente– la expresión “*contratos que tuvieron por objeto la transmisión de bienes inmuebles, en propiedad*”, en el inciso 1º del artículo 1184 del Código Civil. Obviamente, carecen de tal idoneidad las figuras negociales que sólo tienen por fin la concesión de un derecho *personal* al uso o goce de una cosa (como la locación o el comodato).

(7) Art. 2377 C. C. (y concordantes). Nos desentendemos aquí de las numerosas excepciones que reconoce, y de las que habremos de ocuparnos en otra oportunidad.

(8) Fuera de él, VÉLEZ SÁRSFIELD –sin observar una estricta coherencia, y como puede inferirse del texto de los artículos 3128, 3130, 3131, 3133, 3134, 3135, 3136 y 3142, entre otros– elimina el “*modo*” respecto de la “hipoteca”, y prevé su *inscripción* sólo como “*medio de publicidad*” (por tratarse de un derecho real en que no se da desplazamiento traditivo alguno ni, consecuentemente, la *investidura posesoria* de su titular). Finalmente –y a pesar de no hacer al objeto del presente ensayo– señalamos que, en materia de contratos “*reales*”, la *traditio* constituye un requisito de *eficacia* de los mismos (artículos 1141 y 1140 del Código Civil).

(9) Optamos por la “*publicidad posesoria*” –y no por la “*publicidad traditiva*”, por la que se inclinan otros autores– ya que dicha función requiere cierta *continuidad temporal*, y no puede agotarse en la fugacidad del “instante” en que se consuma la entrega de la cosa.

(10) El primero fue Salta, mediante ley de 1872.

(11) Sirva de ejemplo la Ley N° 3687 de la Provincia de Entre Ríos, cuyo artículo 20 dispónia: “*El orden de entrada de los documentos les otorgará publicidad y prelación*”.

(12) Como queda palmariamente establecido, por ejemplo, en el artículo 2º de la Ley N° 17417 –de organización y funcionamiento del “Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal y Territorio Nacional de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur” (art. 1º)–, que preceptuaba: “*con el fin de dar publicidad al estado jurídico de los inmuebles o complementar la que tuvieron y producir los demás efectos que establecen las leyes vigentes*”.

(13) En la primera acepción del vocablo, que corresponde a la primera de “*publicidad*” (Confr.: *Diccionario de la lengua española*; decimonovena edición; Madrid, 1970; pág. 1078).

(14) Como la de Alberto G. SPOTA, quien sostuvo su viabilidad en base al “*poder de policía*” de las provincias (Confr.: *Curso sobre temas de derecho civil*, publicación del Instituto Argentino de Cultura Notarial; Buenos Aires, 1971; págs. 242 a 244).

(15) La que adviene, por cierto, con la ley 17711.

pleando figuradamente calificaciones usuales en el tema filiatorio— esas oficinas habían obtenido, al menos, un doble *reconocimiento*, plasmado en las leyes nacionales 13246 (“de orden público”: art. 1º) y 14005 (“complementaria del Código Civil”: arts. 2º y 4º), que previeron la anotación<sup>16</sup> de los “*contratos de arrendamiento y los de aparcería en los que se conceda el uso y goce del predio*” en “*el registro inmobiliario de la jurisdicción<sup>17</sup> territorial respectiva*” (art. 40) y “*en el Registro Público Inmobiliario que corresponda a la ubicación del bien, su declaración de voluntad de proceder a la venta*” del inmueble —fraccionado en lotes y con pago del precio en cuotas periódicas— (art. 2º), respectivamente.

D) No cabe duda de que, con posterioridad, fue la reforma de 1968 la que *legitimó*—mediante la modificación del artículo 2505 del Código Civil— el emplazamiento registral de las adquisiciones dominiales.

Pero lo que no resulta tan indubitable es el *para qué*—o sea la *función*— de tales inscripciones: ¿se trata de un tercer requisito *perfeccionador* de aquéllas o de un mero recaudo que sólo hace a su *oponibilidad*? Debe advertirse, al respecto, que ambas posibilidades se hallan expresamente acogidas en el nuevo texto<sup>18</sup>.

E) Para nosotros<sup>19</sup>, la clarificación llega —terminantemente— con la Ley Registral Nacional 17801<sup>20</sup>, cuyo artículo 2º dispone que lo es “*para su publicidad, oponibilidad a terceros<sup>21</sup> y demás previsiones de esta ley*”.

## 2. Las interpretaciones del artículo 2505

Como consecuencia de la hasta aquí expuesta evolución de nuestro derecho, cabe indagar qué cambios se han producido en cuanto al sistema de adquisición del dominio de inmuebles por actos entre vivos.

A) Para algunos autores<sup>22</sup>, la reforma del artículo 2505 del Código Civil implica que —hasta tanto no se efectúe la mentada inscripción registral— el derecho real existe sólo *entre partes*.

Sin perjuicio de señalar que no existen “partes” con relación a los derechos reales, remitimos a la brillante impugnación efectuada por el codificador —en

(16) Optamos por este vocablo por ser el que corresponde, no obstante que en la Ley N° 13246 se menciona “inscripción”.

(17) El indebido uso de este vocablo —que, técnicamente, significa “potestad de declarar el Derecho”— se detecta con frecuencia en el lenguaje legislativo, forense y hasta doctrinario.

(18) Ya que en él, en efecto, puede leerse: “*no se juzgarán perfeccionadas*” (primer párrafo) y “*no serán oponibles a terceros*” (segundo párrafo).

(19) Ya que no todos los autores participan de la misma visión, como se verá en el siguiente punto.

(20) En vigor desde el 1º de julio de 1968 —o sea simultáneamente con la ley 17711— y cuyo artículo 42 declara que “*es complementaria del Código Civil*”. Al respecto, hemos sostenido —en opinión solicitada por el Colegio de Escribanos de Entre Ríos acerca de la supresión del último párrafo de su artículo 6º, dispuesta por la Ley 24441— que lo es sólo **en materia propia de la legislación nacional** (postura que fue compartida por el señor Fiscal de Estado de la Provincia, en el dictamen que produjo en las mismas actuaciones).

(21) En otra instancia abordaremos la noción de “tercero registral”, al que conceptuamos *todo tercero con interés legítimo registralmente manifestado*.

(22) Como Guillermo A. BORDA, por ejemplo.

la ya citada nota al artículo 577<sup>23</sup>– a tan curiosa idea, inexplicablemente revivida un siglo después.

B) En otro enfoque, la apuntada modificación genera un régimen en cuya virtud la mutación real –producida con “título” y “modo”– sólo se *perfecciona* (en el sentido, según entendemos, de una absoluta eficacia “*erga omnes*”) con la inscripción<sup>24</sup>.

C) Por nuestra parte, pensamos que aquel régimen continúa, básicamente, siendo el mismo que VÉLEZ SÁRSFIELD plasmó, fundado en “título” y “modo”. Y que la única –y, por cierto, significativa– modificación que introduce la reforma del artículo 2505, se concreta en diferente campo: el de la “publicidad”, que pasa a ser atribuida de manera exclusiva a la *registración* (lo que supone, recíprocamente, el retiro del rol que en ese aspecto el codificador le había asignado a la *traditio*<sup>25</sup>).

Va de suyo que nuestro enfoque difiere de los anteriormente expuestos, ya que significa rechazar la existencia de derechos reales “*inter partes*”<sup>26</sup> y la idea de que su inoponibilidad<sup>27</sup> siquiera a un tercero los torna imperfectos<sup>28</sup> o altera su naturaleza<sup>29</sup>.

¿Cómo encuadrar la hipótesis de la venta de una finca por escritura pública, sin haberse operado aún la entrega de la cosa? No cabe duda de que el ven-

(23) En ella, se lee esta condenatoria transcripción de FREITAS: “¿Y cómo se concibe que un derecho real sólo pueda existir respecto de un individuo? El dominio es por esencia un derecho absoluto, y sus correspondientes obligaciones comprenden a todos los individuos; y cuando se le niega ese carácter no existe el dominio”. Contradiciendo esta última afirmación, consideramos que puede admitirse que un derecho real resulte “inoponible” a determinados terceros, sin perder por ello su carácter “absoluto”. En igual sentido se pronuncia Edmundo GATTI en su *Teoría General de los Derechos Reales* (Abeledo-Perrot; Buenos Aires, 1975; pág. 169).

(24) Es la tesis que SPOTA expuso en el citado *Curso...* (págs. 245 a 252) y que Fernando LÓPEZ DE ZAVALÍA –si bien con propios matices distintivos, como se apreciará *infra*– sustenta en su *Teoría de los contratos (Parte especial)*; tomo 1; Zavallía; Buenos Aires, 1976; pág. 33) y en el *Curso introductorio al derecho registral* (Zavallía; Buenos Aires, 1983; págs. 255/256).

(25) Reservamos para otro trabajo la exposición integral de nuestro punto de vista acerca de este importantísimo tema, tan controvertido (Marina MARIANI de VIDAL –*Curso de derechos reales*; tomo 1; Zavallía; Buenos Aires, 1974; pág. 261– sostiene, por ejemplo, que la “*traditio*” conserva su función *publicitaria*, reservando a la *registración* sólo la *oponibilidad*. Cabe preguntar: ¿no expresa acaso el artículo 2º de la Ley 17801 –invocado por la autora– que la inscripción tiene por fin, precisamente, la “*publicidad*” y la “*oponibilidad a terceros*”?).

(26) Como sostuvimos al describir la tesis “A”.

(27) Empleamos este vocablo por ser el utilizado en las posiciones a que nos estamos refiriendo, pero con la advertencia de que lo hacemos con expresa reserva de exponer más adelante nuestro enfoque respecto del sentido que le asignamos.

(28) Tesis “B”. Si bien es cierto que tal “imperfección” se predica de las *mutaciones* por parte de LÓPEZ DE ZAVALÍA, parece –en la visión de SPOTA– alcanzar al propio *derecho* adquirido o transmitido, según surge del siguiente párrafo: “*Para establecer si el derecho real le asiste a aquel que lo quiere transmitir, no sólo necesitamos de la inscripción, sino también de la tradición*” (op. cit., pág. 251. Nos pertenece el destacado en negrita). Estimando que dicha “inoponibilidad” es más extensa todavía, MARIANI de VIDAL afirma concluyentemente: “*para poder oponer los derechos reales (en nuestro caso, el dominio) a los terceros [...] debe inscribirse el respectivo título de transmisión en el registro de la propiedad inmueble*” (op. cit., pág. 262. Además –en similares términos– en pág. 261).

(29) Tesis a la que adhiere VÉLEZ SÁRSFIELD, acorde a las afirmaciones consignadas en la nota del artículo 577, que hemos transcrito en la nota “21”.

dedor conserva el dominio del inmueble *en el mismo estado de plenitud anterior al negocio dispositivo*. Y que ello no sólo es así de no haberse inscripto la respectiva primera copia, sino aunque ella haya sido registrada (dado que todavía no se efectuó la *traditio*).

Además –y sin perjuicio de posteriores clarificaciones de nuestro pensamiento– cabe anticipar que el régimen de *publicidad* consagrado por la reforma no refiere al *derecho real* en sí. Y ello, por cuanto llevaría a concluir que si el dominio –transferido con título y modo– es “inoponible” por el adquirente debido a la falta de inscripción, el mismo resulta *oponible* por quien ya no es dueño del inmueble, con la forzosa consecuencia de una situación autocontradictoria: la de un derecho real caracterizado por la “exclusividad” (artículo 2508 del Código Civil) **con dos sujetos activos**<sup>30</sup>.

### 3. ¿Qué es lo que se inscribe?

Avanzando en el desarrollo de la temática sub examen, procede inquirir *qué se inscribe* en los mentados registros.

Suele responderse que *documentos*, lo cual –con ser correcto– no alcanza a elucidar la cuestión. Y esto por cuanto, como ya hemos sostenido anteriormente<sup>31</sup>, ellos no otra cosa son que meros “continentes” de *actos* –de muy disímil naturaleza–, de los que constituyen su elemento *formal*.

Con más exactitud se señala que se trata de *títulos*, o sea *documentos*<sup>32</sup> que contienen un *negocio jurídico causal idóneo*<sup>33</sup>. Esta respuesta, por lo demás, se adecua exactamente a lo dispuesto tanto en el artículo 2505 del Código Civil<sup>34</sup> cuanto en la ley 17801<sup>35</sup>.

Avanzando en pos de una mayor precisión, hacemos notar que tal “título” consiste –en verdad– en la *escritura pública* mediante la cual se formalizó dicho negocio. Sin embargo, el documento que ingresa al registro es –por muy obvias razones– su primera o ulterior *copia*. Nos apresuramos a señalar que así debe ser, dado que –como lo hemos sostenido desde hace muchos años– dichas copias no sólo *prueban* la existencia de la matriz y su contenido<sup>36</sup>, sino que –además– la *subrogan* en su eficacia<sup>37</sup>.

(30) Obviamente, sin que exista “condominio”.

(31) En nuestra *Teoría general del acto notarial*, distinguida con los primeros premios José María Moreno (bienio 1971/72) y Lauro Notarial (1974), y publicada en el N° 727 de la *Revista del Notariado* (enero-febrero de 1973; págs. 17 a 102).

(32) “Título-instrumento”, “título-forma” o “en sentido *formal*”.

(33) “Título-causa”, “título-negocio” o “en sentido *substancial*”, del que ya nos hemos ocupado *supra*.

(34) Cuyo texto, precisamente, incluye el vocablo.

(35) A pesar de que esa palabra sólo aparece así en el artículo 41 y en los 3° y 4° (en singular), no cabe duda de que los términos *documento* y *documentos* –reiteradamente empleados– poseen en su texto tal significación.

(36) Atributo del que asimismo gozan las “copias *simples*”, y que no les era reconocido con anterioridad a nuestros aportes (por ejemplo: el artículo 91 de la Ley 3700 –de organización del Notariado de Entre Ríos– disponía textualmente que “*carecerán de valor probatorio*”).

(37) Nuestra tesis se halla expresamente consagrada en dos cuerpos normativos, de cuya elaboración participamos: el “Anteproyecto de ley de los documentos notariales” –artículos 85

El panorama se presenta ahora, en apariencia, absolutamente despejado. Pero, como veremos de inmediato, la indagación debe proseguir.

#### 4. ¿Títulos de dominio?

Parece evidente, en efecto, que los títulos a registrar deban ser “*de propiedad*”, ya que precisamente se trataría –para cierto sector de la doctrina– de la publicidad (y oponibilidad) de los “derechos reales”.

De tal premisa, surge una importante consecuencia: como la transmisión del dominio supone la “*traditio*”, ésta debe haberse verificado para que el respectivo título sea *inscripto* (tesis que –coherentemente– ha sido sustentada por autores de prestigio<sup>38</sup>, y cuyo natural correlato es la denegatoria de la registración, de no constar en el documento que aquélla se efectuó<sup>39</sup>).

Debe advertirse que nuestro orden jurídico –que consagra enfáticamente la regla de que sólo la tradición “*se juzgará hecha, cuando se hiciera en una de las formas autorizadas*”<sup>40</sup>– no prevé dos conocidas especies de “tradición simbólica”, con innegable gravitación en el tema que examinamos: la “*traditio carta*” –en cuya virtud el otorgamiento de la escritura pública equivale o hace presumir que ella se ha verificado<sup>41</sup>– y la “*traditio tabula*” (que asigna tales efectos a la inscripción registral<sup>42</sup>).

#### 5. Nuestra opinión

Por nuestra parte, pensamos diferente.

Un atento examen del sistema registral inmobiliario argentino pone en evi-

y 86– del entonces Instituto Argentino de Cultura Notarial (hoy Academia Nacional del Notariado), y la Ley 6200, orgánica del Notariado de la provincia de Entre Ríos (artículos 84 a 90).

(38) Como Manuel ADROGUÉ –citado en el *Código Civil anotado*, de Jorge Joaquín LLAM-BÍAS y Jorge Horacio ALTERINI (tomo IV-A; Abeledo-Perrot; Buenos Aires, 1981; pág. 295)–, sobre la base del texto del inciso “a” del artículo 2º de la Ley 17801.

(39) Ello puede ocurrir de dos maneras: a) declaración de las partes negociales de que el inmueble ya ha sido entregado (enunciación que encuadra en el artículo 995 del Código Civil y que –a pesar de la expresión “*plena fe*”, contenida en el texto de esa norma– sostenemos que sólo está dotada de *fuerza probatoria preventiva*, destruible por simple prueba en contrario); b) declaración del notario –con verdadero valor de “*plena fe*”, sólo impugnable por vía de acción de falsedad (artículo 993)– de que dicha entrega se ha cumplido en su presencia (por ende, como un hecho sensorialmente percibido por él). Un grato recuerdo: el Dr. Jorge Horacio ALTERINI –a quien en más de una oportunidad hicimos partícipe de nuestros pensamientos acerca de estas cuestiones– pronunció en Paraná, en noviembre de 1979, una enjundiosa conferencia: *La investidura posesoria como requisito de la inscripción registral*, con el auspicio del Instituto de Estudios Notariales de Posgrado (que entonces presidíamos) del Colegio de Escribanos de Entre Ríos. Procede aclarar que la tesis que denota el título de la disertación era postulada *de lege ferenda*.

(40) Artículo 2378 del Código Civil, que –a mayor abundamiento– agrega: “*La sola declaración del tradente de darse por desposeído, o de dar al adquirente la posesión de la cosa, no supe las formas legales*”.

(41) Es lo que ocurre en el derecho español, ya que el artículo 1462 del Código Civil dispone que “*el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario*”.

(42) Prevista en el artículo 3809 del *Esbozo de FREITAS*, y cuya adopción en el derecho argentino había propuesto –antes aún de la reforma de 1968– José Luis PÉREZ LASALA (Confr. su *Derecho Inmobiliario Registral*; Depalma; Buenos Aires, 1965; pág. 29).

dencia que la piedra basal de su régimen inscriptorio es –concretamente– el **título**. Si se nos permite la aparente redundancia: *sólo* el título y *nada más* que el título.

Acorde a esta premisa, su registración se convierte en requisito **necesario** y **suficiente** de la mentada “oponibilidad”: *necesario*, dado que sin ella el título resulta inoponible; *suficiente*, porque no es menester el cumplimiento de ningún otro recaudo para lograr ese grado de eficacia.

De lo expuesto, pueden extraerse importantes consecuencias:

- Sólo los “títulos”<sup>43</sup> tienen vocación inscriptoria<sup>44</sup>.
- Los “derechos reales” no llegan al registro<sup>45</sup>.
- Únicamente *lo registrado*<sup>46</sup> es oponible a la totalidad de los terceros<sup>47</sup>.
- *Todo aquello*<sup>48</sup> que se funde en un título no inscripto, resulta igualmente ineficaz con relación a los “terceros registrales”<sup>49</sup>.

## 6. Conclusión

Como consecuencia de lo hasta aquí expuesto, sostenemos que en los registros públicos inmobiliarios no se inscriben títulos *de dominio* sino *al dominio*, como correctamente expresa el inciso “c” del artículo 3º de la 17801.

## II. El tema específico

### 1. El negocio de compraventa como “título suficiente”

A) Como claramente surge de la definición contenida en el artículo 1323 del Código Civil, toda vez que en un negocio jurídico “*una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero*” se configura una *compraventa*<sup>50</sup>.

B) Puede deducirse con naturalidad de lo transcrito, que son sólo “obligacionales”<sup>51</sup> los efectos del acto. Y que éste, consiguientemente, es perfecto co-

(43) Aquí empleado en sentido *latisimo*, cual fluye de las menciones contenidas en los tres incisos del artículo 2º de la Ley 17801.

(44) Recíprocamente, carecen de ella –por ejemplo– la *tradición* y la *posesión*.

(45) A pesar de lo cual, en las certificaciones suele afirmarse –por ejemplo– que “el *dominio* consta inscripto”, “que es titular del *dominio*”, “inscripto en la Sección *Dominio*”, etc. El derecho real de “hipoteca” constituye una excepción, como se ha explicado en la nota “8”.

(46) Este vocablo comprende las “inscripciones” y las “anotaciones” (de boletos, embargos, litis, etc.).

(47) Incluidos los “terceros registrales”. Creemos que ello se colige del propio texto del artículo 22 de la Ley 17801, que –sin perjuicio de que en caso de errores en la *certificación*, ésta prevalezca– da por presupuesto que su contenido refleja *lo registrado*.

(48) V. G.: la posesión y el consiguiente derecho real de dominio; la calidad de acreedor; etc.

(49) Por ello, desde hace muchos años sostenemos que el *embargo* prevalece respecto del *boleto no anotado*, aun cuando el “comprador” ostente la posesión.

(50) Es obvio que ello ocurre con absoluta prescindencia de la denominación que se le dé, como docentemente dispone el artículo 1326 (que, como ya hemos sostenido muchas veces, sienta un principio *generalizable* –dado que se aplica a cualquier negocio o institución jurídica– e *invertible*). Por cierto que su validez, en cada caso, dependerá de la ausencia de vicios en sus presupuestos y elementos.

(51) Es por ello que consideramos objetable la difundida expresión “*escritura traslativa de dominio*”. Ciertamente que no desconocemos que puede operarse la transferencia de la propie-

mo tal<sup>52</sup> –y, por ende, en tanto “título inscribible”<sup>53</sup>– si los contratantes han asumido en él sus respectivas obligaciones (aunque éstas se encuentren totalmente incumplidas).

C) Ello implica, recíprocamente, que la compraventa –como *contrato* y como *título registrable*– no requiere la “transferencia del dominio” ni el “pago del precio”, por lo que de no efectuarse aquélla, éste o ambos, el contrato no resulta afectado.

D) Y que es precisamente por exclusiva virtud de su calidad de “título”<sup>54</sup>, que la compraventa inmobiliaria posee *aptitud inscriptoria*.

## 2. Actos que carecen de vocación registral

A) Primeramente, procede advertir que la *datio rei* y la *posesión* del inmueble<sup>55</sup> no pueden aspirar a emplazamiento registral alguno, como cabe inferir del precedente desarrollo.

B) Y –como asimismo puede deducirse, y ya en lo que hace específicamente al punto central de nuestro tema– que **tampoco corresponde la anotación<sup>56</sup> del pago ni del recibo del precio.**

C) ¿Significa ello que las diversas situaciones dables al respecto no son oponibles a los terceros, por carecer de reflejo registral? De ningún modo, como trataremos de demostrar.

D) En consonancia con lo que el codificador explica en la nota al artículo 2663, la publicidad *cartular*<sup>57</sup> resulta suficiente para hacer conocer que el precio aún se halla pendiente de pago o que ya ha sido satisfecho.

E) Lo mismo ocurre con la *acción reivindicatoria* y con el *privilegio* que los artículos 3923 y 3924 del Código Civil, respectivamente, consagran a favor del vendedor.

F) Por lo que hace a la necesidad de la notificación “*por acto público*” –impuesta por el artículo 1467 de dicho cuerpo normativo como requisito de efi-

---

dad en el mismo momento de formalizarse la venta si el adquirente ya se encontraba en posesión del inmueble, pero ello ocurre en virtud de que el “título” se suma a la previa *traditio* o se configuran casos en que aquélla “*no es necesaria*” (artículo 2387 C.C.) –como en su especie *brevis manu* o en el *constituto posesorio*– y no cual propia derivación de la eficacia negocial.

(52) Aclaremos, quizá innecesariamente, que presumimos que todos sus presupuestos y elementos se hallan en orden.

(53) Para nosotros –por los fundamentos que ya hemos expuesto– por ser “título *al dominio*”.

(54) *Suficiente.*

(55) El “tener en posesión” una cosa constituye –por su relativa permanencia y continuidad– un *estado* o *situación* (y no un “acto”).

(56) Ya que, conforme con las enseñanzas de la doctrina especializada, no se trata de una “inscripción”, por cuanto no genera un nuevo y autónomo asiento de *titularidad* –entendida ésta acorde a lo expuesto *supra*– originado en una mutación real.

(57) La que fluye de la propia escritura y de su primera o ulterior copia (que constituye, en nuestra opinión, el “*título inscripto*” mentado en el artículo 23 de la Ley 17801), en las que –amén de constar la situación originaria (V. G.: precio parcial o totalmente adeudado)– debe ponerse luego nota del otorgamiento del recibo de todo su importe por escritura pública (artículo 1184, inc. 11 C. C.).

cacia–, cabe puntualizar que aquel precepto aprehende una hipótesis distinta de la aquí analizada, ya que refiere a la *cesión de créditos*<sup>58</sup> y no al *pago del precio*.

### 3. La cuestión en sede registral

A) Tal como lo hemos expuesto en la ponencia presentada al IX Congreso Nacional de Derecho Registral<sup>59</sup>, sostenemos que la potestad calificadora del registrador comprende los siguientes aspectos:

#### Forma

- art. 3º, inc. a, b y c –primera parte–, y párrafo final del precepto,
- art. 7º
- art. 8º de la Ley 17801.

*Procedimiento:* art. 9º de la citada ley.

#### Tracto sucesivo

- art. 15,
- art. 16
- art. 17 de la Ley Registral Nacional.

*Procedimiento:* art. 18 de la misma.

#### Fondo

##### A) Por la Ley 17801

- art. 2
- art. 3 *in fine*.

##### B) Por los principios generales del derecho:

- en caso de tratarse de actos nulos, que –en nuestra opinión<sup>60</sup>– son los que concurrentemente:
  - a) exhiben un vicio *manifiesto* de tipificación legal *rígida*;
  - b) padecen de *invalidéz absoluta*.

*Procedimiento:* art. 2º (primer párrafo *a contrariis*) y art. 3º (*ídem*), lo que conlleva a la aplicación de lo dispuesto en el art. 9º de la misma ley.

B) Como consecuencia de ello, compete al registrador, en materia de fondo, analizar si el negocio jurídico de compraventa inmobiliaria reúne los requisitos propios de la figura (o sea –en lo que aquí interesa– si existe *precio cierto en dinero*).

C) Pero en modo alguno constituye asunto calificable –también sólo en lo

(58) Precisamente así se denomina el título IV de la Sección Tercera del Libro Segundo, en el que está inserta la norma.

(59) Celebrado en Santa Fe, del 7 al 9 de septiembre de 1995.

(60) Confr.: “Hacia una nueva concepción de los actos nulos y anulables” y “Algo más sobre los actos nulos y anulables”, publicados en el N° 854 (octubre a diciembre de 1998) de la *Revista del Notariado* (págs. 51 a 56).

que hace al tema *sub examine*— si el precio *ha sido abonado o no*, dada su irrelevancia a efectos de la inscripción del título.

D) Por ende, las disposiciones técnico-registrales que viabilizan la anotación de las escrituras de “pago” o de “recibo” del precio, se hallan desprovistas de sustento jurídico valedero y parecen estar sólo inspiradas en meras apetenencias recaudatorias.

#### 4. El rango supralegal de los códigos

Juzgamos oportuno, por su atinencia con el tema examinado y ante los frecuentes dislates legislativos de esta época<sup>61</sup>, reiterar aquí lo que ya hemos sostenido en anteriores oportunidades —en concordancia con una tesis sustentada por la Academia Nacional de Derecho de Buenos Aires<sup>62</sup>—, acerca de la atribución conferida<sup>63</sup> al Congreso de la Nación de “*Dictar los códigos Civil, Comercial, Penal, de Minería y de Trabajo y Seguridad Social [...]*” (artículo 75, inciso 12 de la C. N.).

La línea argumental es la siguiente:

- A) Los códigos mencionados en el citado precepto de nuestra Carta Magna revisten —según se proclama en su artículo 31— la jerarquía de “*ley suprema de la Nación*”, en razón de dictarse “*en consecuencia*” de ella (como reza la misma norma).
- B) De tal premisa se colige que su rango es superior al de las demás leyes que pueda dictar el mismo Congreso en cumplimiento del mandato —contenido en el artículo 24— de promover “[...] *la reforma de la actual legislación en todos sus ramos [...]*”
- C) Un “código” no es una simple recopilación de disposiciones inconexas sobre determinada materia sino —en esencia— un todo orgánico, compuesto por un conjunto de normas ordenadas en base a un plan metódico<sup>64</sup>, lo que implica la necesaria exclusión de disposiciones contradictorias.
- D) Consecuentemente, a toda ley<sup>65</sup> que incursione en materia propia de uno de los códigos y no observe escrupulosamente ese principio de *unidad sistemática*, le cabe —aunque se autodeclare “complementaria” o “integrativa” de ese cuerpo— la tacha de inconstitucional.

(61) Sirva de elocuente ejemplo la dispuesta “ineficacia” —aun *inter partes*— de los pagos de más de \$1.000 que no se realicen en determinada forma, absurdo que —respecto de algunos actos— incluye hasta los formalizados en instrumento público, lo que significa la quiebra del sabio principio categóricamente consagrado en el artículo 993 del Código Civil.

(62) Expuesta en un breve y substancioso estudio que —publicado por esa prestigiosa corporación— leímos hace ya muchos años y creemos llevaba por título *El principio de codificación*.

(63) Y, para nosotros, también “deber impuesto”.

(64) Se trate de “*cuerpos unificados o separados*”, como expresa el inciso desde la reforma de 1994.

(65) Nos desentendemos de considerar específicamente el caso de los simples decretos o disposiciones administrativas que colisionan con claras disposiciones del Código Civil, dado que —en virtud de su menor rango normativo— su inconstitucionalidad es de toda evidencia.

## 5. Colofón

De la precedente exposición pueden extraerse –en lo atinente al tema específico de este estudio– las siguientes conclusiones:

1. Las escrituras públicas en las que se formaliza el *pago* o el *recibo* del precio de una compraventa inmobiliaria, no poseen vocación registral.
2. Las disposiciones técnico-registrales que habilitan la anotación de dichos actos, padecen –en consecuencia– de manifiesta ilegalidad.