

EL RÉGIMEN REGISTRAL EN EL NUEVO CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN ARGENTINA (TEORÍA DEL TÍTULO Y MODO. INSCRIPCIÓN REGISTRAL)

Conferencia dictada en el Congreso Internacional de Derecho Registral, Lima, octubre del año 2015¹.

Por Rodrigo Padilla.

I) El nuevo Código Civil y Comercial de Argentina.

El nuevo Código Civil y Comercial de la República Argentina está basado en el Anteproyecto que elaboró la Comisión de Reformas designada por el decreto 191/2011. El Proyecto “2012” pasó a ser Ley -nº 26.994 de fecha 1 de octubre de 2014-; Ley promulgada por el Poder Ejecutivo el día 7 de octubre del 2014 y que entró a regir el primero de agosto del año 2015.

El nuevo Código unifica las materias civil y comercial y consta de 2671 artículos distribuidos en seis Libros y un Título preliminar. Lógicamente viene a derogar tanto al Código Civil de Vélez, cuanto al Código Comercial (lo que quedaba en pie de ese cuerpo normativo -aproximadamente 500 artículos-), también de autoría de Vélez Sársfield en coautoría con Acevedo.

En materia de derecho patrimonial tiene algunas cuestiones nuevas que deben ser analizadas (cuestiones “nuevas” no tan novedosas, pues casi todas tienen su origen en el Proyecto del año 1998). Ahora bien, todo lo referido al aspecto extra-patrimonial, en especial al Derecho de Familia, impone toda una nueva regulación.

No obstante lo novedoso que trae consigo cualquier novel Código que deroga a su predecesor, debo resaltar que se mantienen los pilares básicos, al menos en nuestra disciplina. Por ejemplo, la nítida distinción entre los derechos reales y personales, la teoría del título y modo “imperfecto” en

¹ La presente conferencia será transcripta en primera persona y sin cita alguna, ello para mantener su espíritu genuino. Por cierto que en el mentado Congreso Internacional (organizado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Perú), además de haberse distinguido a los Dres. Carlos Cárdenas Quirós y Luis Moisset de Espanés, también se realizó la presentación oficial de la edición peruana del clásico libro de publicidad registral del querido maestro Luis Moisset de Espanés. Me refiero concretamente a esta obra: *Publicidad Registral*, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos -SUNARP-, Lima, Perú, 2015. También puede verse esta conferencia y otros aspectos sobre el particular, en una obra de mi autoría, a saber: *Cuestiones sobre Derecho Registral, Notarial y responsabilidad del escribano*, 2ª. ed. corregida, aumentada y actualizada con el nuevo Código Civil y Comercial, Editorial UNSTA, Tucumán, 2016.

materia inmobiliaria, el sistema del *numerus clausus*, etc., se siguen manteniendo. Y con ello todas sus consecuencias.

El nuevo Código se divide en seis Libros y un Título preliminar. El Título preliminar consta de cuatro Capítulos (Derecho; Ley; Ejercicio de los Derechos; Derechos y bienes). El Libro Primero se refiere a la **Parte General** (Persona -humana y jurídica-; Bienes; Hechos y actos jurídicos; Transmisión de los derechos); el Segundo concierne a las Relaciones de Familia (Matrimonio; Uniones convivenciales; Parentesco; Filiación; Adopción; Responsabilidad parental; Procesos de familia); el Tercero se refiere a los **Derechos personales** (Obligaciones en general; Contratos en general; Contratos de consumo; Contratos en particular; Otras fuentes de las obligaciones); **el Libro Cuarto trata sobre los Derechos reales**; el Libro Quinto hace referencia a la Transmisión de derechos por causa de muerte; en fin, el Libro Sexto contiene las **Disposiciones comunes a los Derechos personales y reales** (Prescripción y caducidad; Privilegios; Derecho de retención; y, por último, disposiciones de Derecho Internacional Privado).

Vélez, cuyo Código consta de 4 Libros dedica **950 artículos** al tratamiento de los Derechos reales (Libro Tercero que abarca desde el art. 2311 al 3261); en cambio el nuevo Código trata los Derechos reales en el Libro Cuarto que consta de 394 artículos (desde el art. 1882 al 2276) que sumados a los 31 arts. sobre bienes (que obran en el Libro dedicado a la Parte General) nos da un total de **425 artículos**.

El Libro Cuarto de dicho nuevo Código consta de 13 Títulos, en donde se desarrollan algunas cuestiones genéricas (Título 1), posesión y tenencia (2), cada uno de los derechos reales que consagra (3 al 12) y, finalmente, las acciones posesorias y reales (13). El Título I trata sobre “**disposiciones generales**”, en donde en dos capítulos se determinan los principios comunes (cap. 1), y su adquisición, transmisión, extinción y oponibilidad (cap. 2). Vélez al respecto sólo contó con los arts. 2502 a 2505, los cuales no pueden representar una “Parte General” de los derechos reales.

II) Los cuatro sistemas en materia de constitución del derecho real.

En nuestro sistema (Argentina) se puede afirmar a grandes rasgos que para producir una mutación jurídico real, en materia inmobiliaria, hace falta un **título suficiente** (escritura pública -arts. 1184 Cód. de Vélez y 1017 del nuevo Código-), y un **modo suficiente** (*traditio* -arts. 577 del Cód. de Vélez y 750

del nuevo Código-), requisitos que se complementan con la **inscripción** del título en el Registro para lograr plena oponibilidad (arts. 2505 del Cód. de Vélez y 1893 del nuevo Código). Ello afirmado con carácter general, porque cuando entremos en el análisis específico veremos las complicaciones que surgen en el sistema descripto. Pero antes veamos de qué trata lo recién manifestado.

Según Fernando López de Zavalía, en esta materia se puede hablar de cuatro grandes posibilidades o sistemas que se denominan: *consensualista; del título y el modo; del consensualismo mitigado; y del título y modo imperfecto*.

Es decir que ante la pregunta de **cuál es la causa fuente de la mutación real** podemos responderla diciendo que existe sólo una causa o, por el contrario, que nos encontramos ante dos causas, dos hechos productores.

1) Si se contesta diciendo que existe un sólo hecho productor -una causa-, se habrá tomado partido por el **sistema consensualista**. Ello implica que con el sólo consentimiento de las partes, la sola fuerza del contrato, basta para producir la mutación real. De esta forma no se establecen distinciones visibles entre los derechos reales y personales.

2) En el extremo opuesto se puede responder al interrogante planteado diciendo que hace falta dos causas, dos hechos productores. Al contestar así se habrá abrazado a la **teoría del título y el modo**. Por tal se entiende que la causa mediata de la mutación real constituye su “título” (vg. compraventa); y la segunda causa, la inmediata, el “modo”. Es decir que el sólo consentimiento de las partes no alcanza para producir esa mutación real, puesto que hace falta algo más, otro acto, que es el modo. Dicho modo puede ser tanto la tradición cuanto la inscripción registral. Remarcaré que el modo clásico fue la *traditio*.

3) Entre tales sistemas opuestos existen otros dos intermedios. Pues para la **tesis del consensualismo mitigado** el sólo consentimiento expresado en el contrato (título) es suficiente para producir la mutación real pero *no para todos, sino respecto de muchos*. Para que produzca efectos respecto de todos hace falta la “inscripción” en el Registro.

4) Por último, la **teoría del título y el modo imperfecto** establece que con el título más el modo -tradición- se produce la mutación real pero *sólo frente a algunas personas*. Para que produzca efectos respecto de *todos* hace falta la pertinente *inscripción*.

Fácil es concluir que Vélez adoptó como “**sistema general**” la teoría del título y el modo en su versión pura, resultando el título, en las mutaciones inmobiliarias, la escritura pública; y siendo el modo la *traditio* posesoria.

Y digo como “sistema general”, puesto que se sabe que para las **hipotecas** Vélez tomó otro camino. En efecto, el artículo 3135 del Código Civil es un fiel reflejo de la teoría del consensualismo mitigado. La razón de ser de dicha duplicidad radica en que la hipoteca simplemente no se manifiesta por la posesión, entonces mal podría servir la *traditio* como modo para la constitución de un derecho real que no necesita tradición, que no se exterioriza por la posesión.

Luego se analizará que pasó después de la reforma del año 1968 al artículo 2.505 del Código de Vélez y cómo se regula esta cuestión central en el nuevo Código unificado. Pero antes haré un repaso de esta teoría del título y modo.

III) Teoría del Título y modo. Sus orígenes y desarrollo.

Dijo René Padilla, mi padre, que si bien la **teoría del título y del modo** es de **origen romano**, su desarrollo es posterior. Del Derecho romano debo citar un texto de **Justiniano** que dice *traditionibus et usucapionibus dominia rerum non nudis pactis transferentur* (el dominio de las cosas se adquiere por la tradición o por la usucapión pero no por pactos desnudos) y otro de **Paulus** quien señaló que nunca la nuda tradición transfiere el dominio si no media una justa causa que le precede respecto de la cual la tradición se hace. Además **Gayo** decía que la tradición o la entrega de la cosa debía estar fundada en algo que se podría llamar fundamento psicológico.

También merece destacarse al “**Brachilogus Juris Civilis**”, obra anónima de un supuesto jurista de la época de Justiniano -metódicamente muy avanzada, y por ello sospechada en su fecha de elaboración- la cual señala que “el justo título es aquello que justifica y da razón de ser a la tradición” -vg. compraventa, permuta o donación-.

Luego se aplica a estas proposiciones el esquema de la **filosofía aristotélica**. Así, se dijo que “*la sustancia, la esencia, era el título, la existencia el modo*”. La esencia era aquello que daba el ser, que justificaba la existencia misma del negocio; que se manifestaba al exterior, que se exteriorizaba, y entonces recién tomaba existencia mediante la tradición.

Entonces frente a la pregunta de cuál es la causa *eficiente* del derecho real se respondía diciendo que **la causa eficiente próxima es la tradición, pero la causa eficiente remota es el título.**

Existen, por otro lado, ciertos aportes de la **metafísica y la lógica.** Respecto de la metafísica señaló **Wolf** que lo posible es el título y lo efectivo el modo. En cuanto a la lógica cabe destacar que se elaboró un *silogismo* cuya premisa mayor consistía en una facultad; su premisa menor en un hecho; y la conclusión el derecho adquirido. También hubo una **visión religiosa del asunto.** Así, se dijo que el título hacía las veces del alma; y el modo o tradición hacía las veces del cuerpo; y juntos formaban una sola unidad que era el derecho real o dominio sobre la cosa.

Con lo señalado solo pretendo resaltar que así como el título implicaba la esencia, lo posible, una facultad o el alma, respectivamente; el modo clásico siempre representó algo fáctico: la existencia, lo efectivo, un hecho o el cuerpo. En este aspecto tales aportes tienen su dosis de verdad hasta nuestros días.

IV) Teoría del Título y modo. Breves conclusiones provisionarias.

Así las cosas, se puede afirmar que del sistema puro ideado por Vélez que representaba la teoría del título y el modo se pasó -desde la mentada modificación al art. 2.505- al **sistema del título y modo imperfecto.** Ello puesto que siguió inalterado el art. 577 (hoy 750) y por lo tanto siempre hizo falta el requisito de la *tradición* para constituir o hacer nacer al derecho real en cuestión. Pero para que surta *efectos respecto de todos* ya se necesita la inscripción del título en el Registro pertinente. Pero para las hipotecas, cabe aclarar, desde el origen del Código rige -y aún sigue intacto- el sistema del consensualismo mitigado. Vale decir que no obstante ser tributario Vélez Sársfield de la teoría del título y el modo en su más genuina expresión, debe reconocerse que desde la reforma al art. 2.505 del Código Civil (ley 17.711 del año 1968), la inscripción es un requisito necesario para la plena oponibilidad del derecho real en cuestión. Idéntica regla se aplicará bajo la vigencia del nuevo Código (conf. a los arts. 750, 1892 y 1893 del Cód. Civ. y Com.).

Ello no implica prescindir del modo "*traditio*", pero sí reconocer la existencia de una suerte de derecho real que nace desde la tradición (art. 577 del Código de Vélez y 750 del nuevo) y que tiene efectos entre las partes y

ciertos terceros (los que intervinieron en el acto, más los herederos de las partes y aquellos en general o “desinteresados”); y otro derecho real perfecto, clásico, oponible a todo el mundo (*erga omnes*), incluso frente a terceros interesados y de buena fe, que se logra recién con la inscripción pertinente. Sentado ello, no se duda que nuestro sistema registral sigue siendo “declarativo”. Pero además de ser meramente corroborador y no convalidante (conf. art. 4 ley 17801), hay que remarcar que tiene ese especial efecto que en cierta forma divide al derecho real en cuanto a las personas que alcanza con su oponibilidad. Ello sin que la inscripción registral llegue a sustituir al modo-*traditio*, al cual simplemente lo complementa o *perfecciona*.

V) **Sobre el régimen Registral en el nuevo Código Civil y Comercial argentino.**

Enseña el maestro Luis Moisset de Espanés que desde hace mucho tiempo existe la distinción entre las cosas de mayor y de menor importancia, teniendo en consideración principalmente el valor de los bienes y su función económica y social. Por ejemplo en el Derecho romano existía la distinción entre las *res mancipi* y las *res nec mancipi*. También en el antiguo Derecho germánico tenemos un buen ejemplo en la Ley Ripuaria que data del siglo VII de nuestra era.

Ahora bien, es sabido que en el Medioevo la importancia económica, política y social pasaba por la posesión de las tierras (de hecho existió una frase que resumía esta superioridad de los bienes inmuebles respecto de los muebles que decía *res movilis, res vilis* -cosa mueble, cosa vil-); de allí que las leyes estableciesen la distinción capital entre muebles e inmuebles, clasificación que se proyectó en muchos Códigos decimonónicos e incluso contemporáneos. Sin embargo dicha clasificación de bienes muebles e inmuebles intentó ser desplazada por la de bienes o derechos registrables y no registrables (Federico de Castro fue el primero en resaltar la importancia de esta categoría “moderna”).

Así las cosas, debo resaltar que el nuevo Código argentino aún mantiene la típica dualidad de **bienes muebles e inmuebles** como rectora de la clasificación de cosas. Es que parece imposible prescindir de dicho par binario y fundamental. Sin embargo no deja de llamar la atención las numerosas menciones que se practican sobre **bienes registrables y no registrables**. Se puede afirmar que ambas clasificaciones de bienes -y derechos- conviven en

este Código. Ni una desapareció, ni la otra la desplazó. Comparten su protagonismo.

Respecto del sistema o régimen Registral básico, tal el de inmuebles, como vimos ya, sigue siendo de **carácter declarativo**. Es decir que se siguen manteniendo los lineamientos generales fijados en el Código de Vélez con la reforma del año 1968.

Es más, existe una mención específica a la **teoría del título y el modo**.

Evidentemente resulta difícil desprenderse de esta milenaria concepción romana del título y modo. Y al mantener a la teoría del título y modo *traditio*, y al resultar imposible obviar a la realidad y necesidad de los Registros, pues no queda otra alternativa que consagrar un sistema registral inmobiliario que sea de carácter declarativo, manteniendo así el régimen vigente (igual sistema proponía el Proyecto de 1998 en los arts. 1824 y 1843).

Pero no se crea que no existieron voces que pregonen lo contrario. En efecto, en nuestro país, desde Eleodoro Lobos en el año 1899, hasta la fecha, se hicieron escuchar propuestas atinentes a la instauración de un régimen registral inmobiliario de carácter constitutivo. Vale decir que se sustituya a la *traditio* (a la cual se le niega efectos constitutivos y publicitarios) por la *inscripción registral*.

De hecho el propio Anteproyecto había consagrado esta solución (carácter constitutivo), lo que generó un fuerte impacto en nuestra doctrina. No obstante ello, y al parecer por pedido expreso de los escribanos y registradores, se siguió manteniendo el sistema vigente hasta entonces. También tuvo su gravitación, para lograr ese cambio radical de postura, lo aprobado en las XXIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil realizadas en Tucumán en octubre de 2011.

Recomiendo leer lo que sostienen los propios redactores sobre el particular. Para ello nada mejor que recurrir a lo manifestado en los “Fundamentos” al Anteproyecto.

También merece destacarse la última parte de los Fundamentos referida a este tema. A modo de conclusión afirman que **la oponibilidad se requiere frente a los terceros interesados y de buena fe**. Se puede decir que se

comparte la solución propiciada por la doctrina ampliamente mayoritaria (en especial fue muy defendida esta posición por Jorge H. Alterini).

Sólo dos artículos transcribiré del nuevo Código. Notarán que algunos artículos -o muchos- del Código de Vélez lucen unidos en disposiciones únicas. Veámoslo.

Artículo 1892. Título y modos suficientes. *La adquisición derivada por actos entre vivos de un derecho real requiere la **conurrencia de título y modo suficientes**. Se entiende por **título suficiente** el acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real.*

*La tradición posesoria es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales que se ejercen por la **posesión**. No es necesaria, cuando la cosa es tenida a nombre del propietario, y éste por un acto jurídico pasa el dominio de ella al que la poseía a su nombre, o cuando el que la poseía a nombre del propietario, principia a poseerla a nombre de otro. Tampoco es necesaria cuando el poseedor la transfiere a otro reservándose la tenencia y constituyéndose en poseedor a nombre del adquirente.*

La inscripción registral es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales sobre cosas registrables en los casos legalmente previstos; y sobre cosas no registrables, cuando el tipo del derecho así lo requiera. El primer uso es modo suficiente de adquisición de la servidumbre positiva. Para que el título y el modo sean suficientes para adquirir un derecho real, sus otorgantes deben ser capaces y estar legitimados al efecto. A la adquisición por causa de muerte se le aplican las disposiciones del Libro Quinto”.

Artículo 1893. Inoponibilidad. *La adquisición o trasmisión de derechos reales constituidos de conformidad a las disposiciones de este Código **no son oponibles a terceros interesados y de buena fe mientras no tengan publicidad suficiente.***

*Se considera **publicidad suficiente la inscripción registral o la posesión, según el caso.***

*Si el modo consiste en una **inscripción constitutiva**, la registración es presupuesto necesario y suficiente para la oponibilidad del derecho real.*

No pueden prevalecerse de la falta de publicidad quienes participaron en los actos, ni aquellos que conocían o debían conocer la existencia del título del derecho real”.

VI) Esquema del Derecho real “inmobiliario” en el nuevo Código Civil y Comercial: a) El título (escritura pública) -art. 1017-; b) El modo (*traditio*) -art. 750-; c) La inscripción registral -arts. 1892/1893-.

Según se puede constatar de lo recién manifestado, el derecho real inmobiliario requiere en el nuevo ordenamiento -al igual que en el Código de Vélez- un **título** suficiente (escritura pública -art. 1017-), sumado a un **modo** suficiente (*traditio* -art. 750-); elementos a los que hay que agregarles el requisito de la **inscripción** registral para obtener plena oponibilidad (-arts. 1892/1893-).

a) El Título

Es claro que el título requerido para que sirva de causa fuente del derecho real debe ser un título “suficiente”. Es decir aquel acto jurídico que esté revestido de las solemnidades necesarias (formas establecidas por la ley) y que tenga por finalidad transmitir o constituir un derecho real. Vale decir que requiere cumplir con requisitos de forma y de fondo. El primero, si al derecho real inmobiliario se refiere, es la escritura pública. Ello puesto que el art. 1017 del nuevo Código señala expresamente que deben ser otorgados por escritura pública: “a) los contratos que tienen por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles” -quedando exceptuados los actos realizados mediante subasta proveniente de ejecución judicial o administrativa-.

También deben celebrarse por escritura pública los contratos que tienen por objeto derechos dudosos o litigiosos sobre inmuebles; los actos que sean accesorios de otros contratos otorgados por escritura pública; y “los demás contratos” que por acuerdo de partes o disposición de ley, deben ser otorgados en escritura pública (todo según el mentado art. 1017).

A su turno el art. 1018 señala que el otorgamiento pendiente de un instrumento previsto constituye una “obligación de hacer” (al igual que el art. 1187 Cód. de Vélez), si el futuro contrato no requiere una forma bajo sanción de nulidad. Además dispone que si la parte condenada a otorgarlo es remisa,

podrá el juez hacerlo en su representación -siempre que las contraprestaciones estén cumplidas o sea asegurado su cumplimiento-.

Vale decir que se recepta el instituto de la “conversión del negocio jurídico” (conf. arts. 1185 y s.s. del Cód. de Vélez).

De allí se puede sostener que el boleto de compraventa no constituye un título “suficiente” por adolecer de defectos formales debiéndose emplear la forma impuesta por la ley -escritura pública- (de hecho tampoco es un “justo título”). Ello más allá de la protección puntual que se contempla en los artículos 1170 (ejecuciones individuales -o colectivas-: frente a cautelares trabadas por acreedores del vendedor) y 1171 (ejecuciones colectivas: oponibilidad en el concurso o quiebra del vendedor).

Lógicamente el título suficiente debe tener por finalidad transmitir o constituir un derecho real (art. 1892); debe tener “vocación real” o traslativa con efectos reales. Por ello un contrato de locación, así sea llevado a la forma de la escritura pública, jamás tendrá efectos reales. En este sentido hablo de requisitos de fondo o sustanciales.

Por último, es claro que tanto el título cuanto el modo para ser “suficientes” para adquirir un derecho real, sus otorgantes deben ser capaces y estar legitimados al efecto (conf. art. 1892 *in fine*).

b) El modo.

Recordaré que el modo es aquel recaudo legalmente establecido necesario para que nazca el derecho real. Por ello se le atribuye carácter “constitutivo”: cuando se cumplimenta el mismo recién se *constituye* el derecho real. El mismo puede ser tanto la tradición posesoria, cuanto la inscripción registral, si ésta última tiene carácter constitutivo.

Según todo lo sostenido, es claro que el modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales que se ejercen por la posesión es la “tradición posesoria”, con las consabidas excepciones, en el campo inmobiliario, de la *traditio brevi manu*, *traditio per indicationem* y el *constituto posesorio*. Aunque también puede serlo la “inscripción registral”, como se dijo, en los casos legalmente previstos (conf. art. 1892 del nuevo Código).

Vale decir que en general el derecho real nacerá después de practicarse la tradición posesoria. Sobre el particular dispone el art. 750 que “*El acreedor no adquiere ningún derecho real sobre la cosa antes de la tradición, excepto disposición legal en contrario*”.

Cabe aclarar que la *disposición legal en contrario* puede ser a los efectos de exigir algo más -o distinto- que el modo *traditio*, o algo menos. En efecto, los derechos reales que no se ejercen por la posesión (vg. hipoteca) pueden nacer con el simple consentimiento expresado en el contrato, o recién con la inscripción registral.

Incluso si la inscripción registral es constitutiva, funcionará como modo del derecho real -como ya señalé-, puesto que hasta que no se inscriba el título en cuestión no nacerá el mismo. Por ello dice el art. 1893 que si el modo consiste en una inscripción constitutiva, la registración es presupuesto necesario y suficiente para la oponibilidad del derecho real.

c) La inscripción registral.

Según todo lo antedicho, la inscripción registral en materia de traslación real inmobiliaria, tiene efectos declarativos, pues el derecho real ya nació con la tradición de la cosa (respecto de la tradición, ver los arts. 1923 y s.s., en especial el art. 1924 del nuevo Código).

Además del carácter declarativo, no tiene eficacia convalidante al quedar aún vigente el artículo 4 de la ley 17.801 (ley que el Proyecto de 1998 derogaba íntegramente y que el nuevo Código apenas introduce algunas reformas a los arts. 1, 2 y 17).

Debe quedar en claro que la publicidad del derecho real es requerida en especial para lograr la oponibilidad del mismo frente a los terceros interesados y de buena fe.

Además el propio Código señala que se considera publicidad suficiente la **inscripción** registral o la **posesión**, según sea el caso (art. 1893).

Por otro lado se determina que no pueden prevalecerse de la falta de publicidad quienes participaron en los actos (partes, testigos y escribano -le faltó nombrar a los “sucesores de las partes”-) ni aquellos que conocían o

debían conocer la existencia del título del derecho real (“conocimiento indirecto”, algo muy discutido).

Vale decir que según el esquema del nuevo Código para los bienes **muebles “no registrables”** existe solamente una *publicidad posesoria* (arts. 1892 y 1895); para los “**inmuebles**” existe un régimen de publicidad registral de carácter *declarativo* (art. 2 ley 17.801 y art. 1893 del nuevo Código); lo mismo quepa proclamar de los Registros de Buques (Ley de Navegación), Aeronaves (Código Aeronáutico) y Ganado mayor y menor (Registro de marcas y señales -ley 22.939-), los cuales tienen efectos meramente declarativos. Por último, en materia de “**automotores**” (y el Registro de “equinos pura sangre de carrera” -ley 20.378- y de “palomas mensajeras” -ley 12.913 que ratificó al decreto 17.160/1943-), el Registro seguirá cumpliendo una función *constitutiva*, vale decir que el negocio jurídico se integrará con el Registro publicitario, produciéndose por esa vía, recién, la transmisión de la titularidad dominial (conforme al decreto ley 6582/58).

VII) Conclusiones finales.

Teniendo presente este breve análisis, se puede concluir que el nuevo ordenamiento argentino determina este decálogo de reglas, a saber:

1) Para lograr el nacimiento del derecho real, en general, se requerirá de **título y modo suficientes** (art. 1892).

2) El “**título**” requerido en materia de mutación inmobiliaria sigue siendo la escritura pública (art. 1017). El boleto de compraventa inmobiliaria sólo está contemplado para lograr la protección del comprador en casos muy puntuales en donde se hubiesen trabado cautelares sobre el inmueble vendido (art. 1170), o hubiere caído en concurso o quiebra el vendedor (art. 1171).

3) El “**modo suficiente**” puede ser tanto la tradición posesoria, cuanto la inscripción registral. Es claro que el modo clásico fue la *traditio*.

4) La **tradición posesoria** es el modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales que se ejercen por la posesión. No es necesaria en los tres casos que ya vimos de tradiciones fictas (arts. 750, 1892, 1923 y s.s.).

5) La **inscripción registral** es el modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales sobre cosas registrables en los casos legalmente

previstos; y sobre cosas “no registrables”, cuando el tipo de derecho así lo requiera (art. 1892).

6) En el caso especial de la **hipoteca** se prescinde de esta teoría del título y modo, pues no existe tradición alguna. Ella nace con el simple consentimiento expresado en la escritura pública, excepto disposición legal en contrario (art. 2208).

7) También la “**publicidad suficiente**” puede ser tanto la posesión cuanto la inscripción registral (art. 1893).

8) Para **bienes muebles no registrables**, se considera publicidad suficiente la posesión, sirviendo también la tradición posesoria como modo, cumpliendo ambas funciones: constitutivas del derecho real y de publicidad del mismo (conf. arts. 750, 1892 y 1893).

9) Para bienes **inmuebles**, la tradición posesoria sigue siendo el modo suficiente para adquirir tal derecho real, pero para lograr plena oponibilidad del mismo, en especial para oponerlo a terceros interesados y de buena fe, hace falta la inscripción registral (arts. 750, 1892 y, en especial, 1893, 1ª parte).

10) En los casos de **inscripción constitutiva** (vg. automotores), la registración será presupuesto necesario y suficiente para la oponibilidad de tal derecho real. En estos casos la inscripción va a funcionar como modo suficiente a la vez que servirá para publicitar tal derecho real (arts. 1892/1893).