

**Fundamento del Proyecto Docente**  
**Unidad Curricular: Derecho Registral**  
**Carrera: Técnico Superior en Subastas y Corretaje Inmobiliario**

**Dr. Mariano H. Diaz**

Las relaciones sociales y la misma naturaleza humana generan una multiplicidad de acontecimientos que producen efectos en el campo del derecho. El nacimiento y la muerte, el matrimonio y el divorcio, la venta de una casa o una deuda que no se ha pagado y motivó una acción judicial. Los pormenores de estos hechos y actos jurídicos el estudiante los aborda en las unidades curriculares previas (Derecho Civil, Contratos y obligaciones, Derecho Procesal).

Todos ellos, por la importancia que tienen para la convivencia armónica, necesitan que se los publicite para que el resto de la sociedad los conozca. Especialmente porque personas interesadas podrían oponerse y así ejercer sus derechos. Esta necesidad de cognoscibilidad de los hechos y actos jurídicos generó en la evolución histórica del derecho la aparición de sistemas de publicidad. En la antigua Roma (origen de nuestro derecho privado) se exigía para los negocios jurídicos como la venta de una propiedad inmobiliaria, la presencia de testigos de las diferentes tribus generando así la ficción de ser el acto conocido por todos (tal era la llamada "mancipatio"). En las sociedades siguientes siempre existió alguna manera de exteriorizar tales actos para hacerlos públicos (ventas en plazas, avisos escritos a la vista de todos) pero, los avances en las relaciones económicas y la industrialización, además de los nuevos medios de comunicación, trajeron consigo la necesidad de mecanismos publicitarios más eficientes; especialmente porque surgen situaciones jurídicas que tienen la potencialidad de afectar los derechos de terceros que solo a partir del conocimiento de ellas pueden actuar.

Es en este momento que se perfecciona el Derecho Registral como *"...el conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, actos, documentos o derechos; así como la forma en que han de practicarse tales registraciones y los efectos y consecuencias jurídicas que de ellas se derivan"*<sup>1</sup>

El futuro corredor, en su formación, adquiere los conocimientos para intervenir en las relaciones entre partes buscando que puedan concretar los negocios jurídicos de su interés pudiendo tratarse de *"...permuta, locación, compraventa de inmuebles, muebles, mercaderías, semovientes, rodados, fondos de comercio..."* (art. 50, inc. B ley 10.973).

Nuestro derecho privado ha establecido la necesidad de brindar publicidad registral a muchas de estas operaciones (dice al respecto el art. 2505 del Código Civil Argentino que *"La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles*

---

<sup>1</sup> MOLINARIO, Angel E., Curso de Derecho Registral inmobiliario. Bs. As. Astrea. 2003, p. 15.



DIPREGEP N° 6571

*solamente se juzgara perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios...”).* Por otra parte, el art. 23 de la ley 17.801 establece que el Registro de la Propiedad Inmobiliaria expedirá informes a quien tenga interés y lo solicite de lo cual se advierte lo necesario que es para el estudiante adquirir los conocimientos del Derecho Registral y los procedimientos de los Registros para su futuro ejercicio profesional.

Posteriormente a la llegada del cliente a la inmobiliaria pretendiendo que se ofrezca su propiedad en venta o locación, deberá el Corredor solicitar a los Registros respectivos la información que le permita conocer si el inmueble y las personas están habilitadas para realizar la operación y así intermediar en el negocio jurídico conforme a derecho. Además acercará a los contratantes a las escribanías asesorándolos de todo lo que implica la transmisión de dominio y lo necesario que resulta la intervención de los Registros para la adquisición plena del derecho Real.

Por lo expuesto, aportarles las herramientas necesarias del Derecho Registral para que actúen como profesionales ante los Registros, las escribanías y las partes contratantes, resulta de vital importancia y hace a la formación que les permitirá desenvolverse como los futuros Corredores que serán.