

La publicidad registral y la seguridad jurídica como presupuesto de protección a la vivienda adquirida

Nancy Sonia Cabrera

Universidad de Ciencias Empresariales y Sociales, Corrientes, Argentina

 ORCID: <https://orcid.org/0009-0007-7387-4760>

Correo electrónico: estudio_nancycabrera@yahoo.com.ar

Recibido: 4 de agosto de 2025

Aprobado: 2 de septiembre de 2025

Para citar este artículo:

Cabrera, N. S. (julio-diciembre 2025). La publicidad registral y la seguridad jurídica como presupuesto de protección a la vivienda adquirida. *Ratio Iuris*, 13(2), 19-46.

ARK CAICYT: <https://id.caicyt.gov.ar/ark:/s23470151/j3aa5ux3p>

Resumen: En el presente trabajo analizamos la publicidad registral y la seguridad jurídica en su relación con el derecho fundamental vivienda. La modificación de la Constitución Nacional en el año 1994 con la inclusión de los Tratados internacionales de Derechos Humanos y su repercusión en el Código Civil y Comercial de la Nación, vino a contribuir a la operatividad del derecho a la vivienda y su protección. En la investigación abordamos aspectos conceptuales de la publicidad registral, los principales lineamientos de la seguridad jurídica y reseñamos la evolución histórica del Registro de la Propiedad Inmueble en Argentina. Realizamos un análisis, fundados en una mirada amplia del concepto de vivienda, que excede el del inmueble de contenido patrimonial en el cual se asienta, y el aporte de la publicidad registral para su protección.

Palabras clave: *Publicidad registral, seguridad jurídica, vivienda, derechos humanos, Registro de la propiedad inmueble.*



Esta obra está bajo una Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial 4.0 Internacional

Abstract: This paper analyzes registry publicity and legal certainty in relation to the fundamental right to housing. The 1994 amendment of the National Constitution, which incorporated international human rights treaties, had a significant impact on the Civil and Commercial Code of the Nation, contributing to the enforceability and protection of the right to housing. In our research, we address conceptual aspects of registry publicity, the main principles of legal certainty, and we provide an overview of the historical development of the Real Property Registry in Argentina. Our analysis is based on a broad understanding of the concept of housing, which goes beyond the patrimonial content of the real estate on which it is based, emphasizing the role of registry publicity in its protection.

Keywords: *Registry publicity, legal certainty, housing, human rights, Real Property Registry.*

Resumo: Neste artigo, analisamos o registro de imóveis e a segurança jurídica em relação ao direito fundamental à moradia. A emenda constitucional de 1994, que incorporou tratados internacionais de direitos humanos e seu impacto no Código Civil e Comercial da Nação, contribuiu para a operacionalização e proteção do direito à moradia. Esta pesquisa aborda aspectos conceituais do registro de imóveis, os principais princípios da segurança jurídica e revisa a evolução histórica do Registro de Imóveis na Argentina. Conduzimos uma análise baseada em uma compreensão ampla do conceito de moradia, que vai além do imóvel de valor patrimonial em que se encontra, e examinamos a contribuição do registro de imóveis para sua proteção.

Palavras chave: *Publicidade em cadastros, segurança jurídica, habitação, direitos humanos, cadastro imobiliário.*

Introducción

A partir de la modificación de la Constitución Nacional en el año 1994, los tratados internacionales de derechos humanos, como lo establece el art. 75 inc. 22 han adquirido jerarquía superior a las leyes. Esto nos ha obligado a reflexionar los distintos temas que abarcan el ordenamiento jurídico desde un enfoque de derechos humanos.

Si bien el derecho a una vivienda digna se encuentra reconocido en el art. 14 bis de la Constitución Nacional, todavía no se ha logrado hacer plenamente operativa esta norma, brindando una solución a la problemática ligada al déficit habitacional.

Según un informe del Centro de Implementación de Políticas Públicas para la Equidad y el Crecimiento (Cippec), la Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (ACIJ) y la organización TECHO Argentina del año 2023, 1 de cada 3 hogares del país no cuenta con una vivienda adecuada. <https://observatorioamba.org/noticias-y-agenda/noticia/el-alarmanete-deficit-habitacional-de-la-argentina-1-de-cada-3-hogares-no-cuenta-con-una-vivienda-adecuada>

El análisis del derecho a la vivienda debe englobar como señala Salierno (2024) tanto el derecho al acceso a una vivienda, desde el derecho público relacionado a las políticas públicas del Estado, como la protección de la vivienda adquirida, desde las normativas del derecho privado (p. 20).

Surge aquí la necesidad de ampliar la mirada de manera que nos permita reflexionar sobre aspectos que consideramos importantes para el logro de este derecho fundamental y su protección.

La Observación General nro. 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU expresa:

...el derecho a la vivienda no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo que lo equipare, por ejemplo, con el cobijo que resulta del mero hecho de tener un tejado por encima de la cabeza o lo considere exclusivamente como una comodidad. Debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte. (párr. 7)

Es decir que el derecho a la vivienda no solo está ligado a otros derechos fundamentales como el de vivir en seguridad, paz y dignidad, sino que lo integran.

En este sentido nos surge la necesidad de analizar el papel que cumple la publicidad registral en materia inmobiliaria, en relación al derecho fundamental vivienda, dado que tiene como fin primordial preservar la seguridad jurídica contribuyendo a afianzar la paz social para efectivizar al valor supremo justicia (Espanés, 2003, p. 21).

Es así que nos preguntamos, desde una perspectiva de derechos humanos ¿Qué trascendencia reviste la publicidad registral en la Argentina, como garante de la seguridad jurídica en su relación con el derecho sobre la vivienda? Como hipótesis planteamos que la publicidad registral en nuestro país como garante de la seguridad jurídica es un presupuesto de protección a la vivienda adquirida.

Para tal fin elaboramos los siguientes objetivos generales y específicos:

Objetivo General: Determinar qué trascendencia reviste la publicidad registral en la Argentina, como garante de la seguridad jurídica en su relación con el derecho sobre la vivienda.

Objetivos específicos:

- Establecer los aspectos conceptuales de la publicidad registral.
- Determinar los principales lineamientos de la seguridad jurídica.
- Describir al Registro de la Propiedad Inmueble en Argentina.
- Reseñar el derecho a la vivienda como derecho humano y cuestiones normativas en la Argentina.

- Establecer la relación entre la publicidad registral como garante de la seguridad jurídica y el derecho sobre la vivienda.

Realizaremos esta investigación mediante un abordaje cualitativo y cuantitativo de forma complementaria.

La publicidad registral: aspectos conceptuales

Cuando abordamos el concepto de publicidad, previamente, creemos conveniente citar el que nos brinda el diccionario de la RAE, “...conjunto de medios que se emplean para divulgar o extender la noticia de las cosas o de los hechos”.

Este concepto nos sitúa en el sentido más amplio del término publicidad, en donde su finalidad se cristaliza en otorgar difusión.

En palabras de Manzano Solano (2011) “...la publicidad, en principio, agota su función en el hecho mismo de la difusión de la noticia o evento de que se trate” (p. 51).

Si bien, este sentido de publicidad no es al que vamos a referirnos en esta investigación, nos acerca al concepto de publicidad jurídica, brindándonos elementos que forman parte de él.

En esta línea, Espanés (2003) nos ofrece un concepto de publicidad jurídica, “...es una actividad dirigida a hacer notorio un hecho, una situación o una relación jurídica” (p. 83). Subyace aquí el reflejo de esta difusión y conocimiento, que al ingresar al ámbito del derecho, se encuadra en él.

En relación a los derechos reales, Espanés (2003) nos expresa, “...es la actividad dirigida a hacer cognoscible una situación jurídica real, y que persigue como finalidad primordial la protección del crédito y la seguridad del tráfico jurídico” (p. 84).

En este sentido, podemos decir que el Registro de la Propiedad Inmueble constituye el medio más eficaz para otorgar publicidad a los derechos reales sobre inmuebles. Ello fue expresamente reconocido en el apartado IV de la Carta de Buenos Aires dictada en el año 1972 en el I Congreso Internacional de Derecho Registral.

Es así que la publicidad registral “...refiere a la matriculación o inscripción de los actos jurídicos”, como expresa Humphreys (2020) quien destaca que “...la registración es un acto administrativo que causa estado en materia de derechos reales” (p. 447).

Si bien el derecho real nace extra registralmente, el mismo se perfecciona con la registración.

La registración vuelve oponible *erga omnes* al derecho real, que mientras no tenga publicidad suficiente, no es oponible frente a terceros interesados y de buena fe (art. 1893 CCCN) (López Mesa, 2023, p. 179).

Así lo señaló la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de la Ciudad de Trelew, el 19/12/2012 en los autos caratulados “C., B. s/ Tercería de Mejor Derecho”, “su ausencia impide no el nacimiento de derechos o la transmisión del derecho real entre las partes, sino la oponibilidad frente a terceros” (párr. 76).

Manzano Solano (2011) refiere que la publicidad jurídica registral no configura un trámite o requisito más en el proceso creador de los derechos, “...sino la elevación del derecho ya creado y perfecto, cumplida la forma exigida por la ley para esa perfección, a un plano superior de legitimación, de garantía y de eficacia” (p. 64).

Esta actividad que tiene por fin hacer conocer una situación jurídica real, que se instrumenta con la matriculación o inscripción de estos actos jurídicos, adquiere mayor incidencia cuando hay una creciente movilidad en el mercado, lo que resulta en un incremento de su importancia.

Desde esta perspectiva, con un componente económico, nos dice Vitali (2015) que logra asignar eficiencia al capital inmobiliario al situar en un lugar común y a disposición de los que tienen un interés legítimo, “...una información centralizada, completa y detallada de los bienes raíces”, considerando publicidad registral a este “...recurso técnico jurídico que brinda la posibilidad de concentración y búsqueda” (p. 45).

Asimismo, debemos señalar que la publicidad registral tiene por finalidad otorgar seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias, lo que corresponde a un interés público, y que redundaría en el mantenimiento de la paz social.

Otro aspecto que creemos conveniente destacar son las notas características de la publicidad registral, como las denomina Gonzales Barron (2015), la exteriorización, “...continuada y organizada de ciertos hechos o datos”, es una publicación distinta a las notificaciones, edictos o la información de los medios periodísticos, porque se produce de manera “...ininterrumpida y sistemática”, y se organiza mediante el Registro de la Propiedad Inmueble (p. 128).

Se diferencia la publicidad organizada de la “fáctica”, como es la posesión, en donde la “...notoriedad del hecho sólo alcanza para realizar presunciones, ya que la mera posesión admite distintas interpretaciones, y no da seguridad sobre las titularidades que recaen sobre los bienes”, aunque pueden en algún momento coincidir (p. 129). La finalidad es la cognoscibilidad general, la posibilidad de conocimiento, y si bien cada ordenamiento jurídico regula sus efectos, la premisa siempre es “la inscripción” la que produce efectos de garantía que no se tienen cuando aquella falta (p. 131).

Al analizar las características, podemos advertir que cuando la exteriorización, es de la situación jurídica de los inmuebles, en donde además se constituye la vivienda, el hogar, el centro de vida de las personas, se visualizan los aspectos positivos y las implicancias en la protección del derecho a la vivienda. La exteriorización, que provoca esa posibilidad

de conocimiento y que se mantiene en el tiempo, incide no solo desde lo jurídico, sino en relación a la seguridad que la misma provoca en las personas que ejercen su derecho.

La seguridad jurídica y sus principales lineamientos

En principio debemos considerar que la finalidad del derecho es hacer justicia, pero para lograrlo precisa seguridad y es en función de ello que se organizan instituciones.

Hacer efectiva la seguridad jurídica en el mercado inmobiliario se presenta como primordial en un país para la obtención no solo de la paz social, sino como agente promotor de la macroeconomía. Esto potencia la necesidad de redoblar esfuerzos para su consecución.

Hace tiempo el valor de la seguridad jurídica ha venido siendo reconocido en distintos Congresos, entre ellos, en la XV Jornadas Notariales Iberoamericanas realizadas en Madrid, España, en el año 2012, en cuyas conclusiones se expresó “La seguridad jurídica es un valor esencial para las comunidades en general y para el tráfico inmobiliario en especial. La seguridad jurídica genera siempre seguridad económica” (p. 7).

Así también, se estableció como conclusión de la ponencia de la Delegación Argentina en el XXVII Congreso Internacional del Notariado realizado en la ciudad de Lima, Perú, en el año 2013, “El acceso a la vivienda digna, la libertad de contratación en condiciones equitativas, y la seguridad jurídica, son elementos sustanciales para la prosecución de la paz social”, resaltando (p. 1)

El Estado tiene la obligación de crear un ámbito general de seguridad jurídica. Para ello, tiene que dictar normas claras que regulen las conductas de sus habitantes. Pero si las leyes se multiplican, son taxativas y no establecen pautas generales, es probable que no exista seguridad jurídica, y sin seguridad jurídica tampoco habrá inversiones ni un mercado con libre oferta y demanda. Debe ofrecer medios aptos para que las personas puedan llevar a cabo su actividad en un ámbito de fiabilidad que haga posible lograr los objetivos propuestos. (p. 54)

El Estado deposita en el Registro de la Propiedad Inmueble la función de garantizar los derechos allí inscriptos mediante la publicidad, resultando un instrumento eficaz en la obtención de seguridad jurídica.

Ahora bien, la seguridad jurídica como finalidad del derecho ha sido objeto de diferentes conceptualizaciones, nosotros vamos a centrarnos en las que son de nuestro interés, para ir delimitando los principales aspectos a tener en cuenta.

Cabe aquí recordar las conclusiones de la XIV Jornada Notarial Iberoamericana, Tema I, realizado en Punta Cana, República Dominicana, en el año 2010, apartado I:

Seguridad jurídica significa la certeza, por parte del sujeto, de las normas vigentes, el conocimiento de las mismas y las consecuencias que de ellas se deriven y en el caso de incumplimiento de las mismas, en qué forma y con qué rapidez sobrevendrá la intervención de los poderes públicos para restablecer el quebrantamiento de la ley o las convenciones. (p. 2)

Concepto que también se amplió en las conclusiones al valorar la certeza, “por parte del titular de un derecho adquirido de que no será turbado en el ejercicio del mismo y que el negocio jurídico será oponible *erga omnes*” (p. 2).

Cuando hablamos de certeza es inevitable no relacionarlo a la legalidad. Y el control de legalidad constituye un presupuesto esencial para la existencia de seguridad jurídica.

Acorde a lo expresado, Manzano Solano (2011) agrega que de no cumplirse con la legalidad la seguridad jurídica se volvería arbitraria e ineficaz (p. 59).

Otro aspecto es la seguridad jurídica preventiva, la que tiene por finalidad la reducción de la litigiosidad, previniendo conflictos judiciales. Así también, como instrumentos para el logro de esta seguridad preventiva se constituyen la publicidad registral y el notariado latino.

Debemos destacar que la misma, adquirió fuerza desde la entrada en vigencia de la ley del Registro de la Propiedad Inmueble 17.801.

En este sentido, Cervantes López (2020) esbozó:

...se halla regulado un procedimiento previo (notarial y registral) para dar seguridad jurídica a la constitución de derechos reales y a la contratación privada inmobiliaria, que podemos calificar como seguridad jurídica preventiva, en vista de que el Estado

promueve dos instituciones jurídicas (notariado y registros públicos) para el aseguramiento de derechos y la prevención de litigios. (p. 173)

Asimismo, la doctrina ha delineado dos facetas de la seguridad jurídica, la seguridad jurídica estática, que se estructura en la protección de los derechos que asisten al titular de la cosa y la seguridad jurídica dinámica, relacionada al tráfico jurídico, donde se debe protección al tercero al cual le asiste un interés legítimo en el acto jurídico.

La protección de la publicidad no alcanza solo al tráfico, sino que se extiende al derecho en situación estática, porque protege las titularidades mismas. Es decir que su protección se prolonga a la totalidad de la relación jurídica, en su existencia y en su transmisión (Moisset de Espanés, 2003, p. 28).

Cabe también señalar que la publicidad posesoria constituye un instrumento de la seguridad jurídica estática, dado que al exteriorizarse la posesión, los terceros toman conocimiento de ella.

Finalmente, queremos destacar un concepto delineado en el VIII Congreso Internacional de Derecho Registral realizado en el año 1989 en Buenos Aires

...la seguridad jurídica en sus dos aspectos estático y dinámico tienen en la publicidad registral su más eficaz complemento, si bien esta última aparentemente garantiza el aspecto dinámico de proteger el desarrollo del tráfico jurídico, también afianza el estático, pues brinda visibilidad a los derechos subjetivos. (p. 143)

El Registro de la Propiedad Inmueble en Argentina

Desde sus orígenes el Registro de la Propiedad Inmueble vino a satisfacer una necesidad social. Si bien Vélez Sarsfield solo legisló la registración de la hipoteca, por ser un derecho real que no se ejerce por la posesión, se fueron creando en las provincias registros donde se inscribían la constitución, modificación y extinción de derechos reales sobre inmuebles.

En el caso de las hipotecas conservó los Oficios de hipotecas, organismos implantados en “América Hispana por las reales cédulas de 9 de mayo de 1778 y 16 de abril de 1783” (García Coni y Fontbona, 2012, p. 74).

Nuestro país empezó a crecer demográficamente y surgió la necesidad de la inscripción registral. Vemos aquí como el imperativo se originó en la sociedad y superó lo establecido en la norma.

El legislador estableció el sistema del título y modo, para la transmisión y constitución de derechos reales sobre inmuebles.

El título “es el acto jurídico causal, otorgado por una persona capaz y legitimada al efecto, e instrumentado por escritura pública”. El modo es la tradición prevista en el art. 577 CC, el cual “cumple dos funciones: por un lado, posibilita la relación directa e inmediata con la cosa por parte del sujeto titular del derecho real y, por el otro, tiene la función de publicidad” (Cornejo, 2014, p. 25).

En el caso de las hipotecas, al ser un derecho real que no se ejerce por la posesión resolvió normar su registración.

Es claro Vélez Sarsfield cuando expuso en el Código Civil, porque creyó conveniente legislar en ese sentido, lo que plasmó en la nota final del libro Tercero del título XIV del CC. “en un país como el nuestro, donde el dominio de los inmuebles no tiene en la mayor parte de los casos títulos incontestables, la necesidad del registro público crearía un embarazo más el crédito hipotecario”.

Además, expresó que “...el mayor valor que vayan tomando los bienes territoriales, irá regularizando los bienes territoriales...”, “...hoy en las diversas provincias de la República sería difícil encontrar personas capaces de llevar esos registros, y construir el catastro de las propiedades, y sus mil mutaciones por la división continua de los bienes raíces que causan las leyes de la sucesión...” (p. 475).

La tradición resultó insuficiente y motivó que las legislaturas locales adoptarán en sus leyes el sistema del registro, entre ellas la de Capital Federal ley 1893/1886, “...aunque la inscripción no producía la revalidación de los actos afectados de nulidad según las leyes, se planteó un grave problema constitucional, por no tener facultad las Provincias para imponer un requisito no previsto por el Código Civil” (p. 284). En iguales términos lo declaró la Corte Suprema en relación a las leyes de Catamarca y Mendoza, pero los Registros locales continuaron en pleno funcionamiento. (Quiroga, 2012, p. 284).

En el ámbito legislativo, se vio reflejada la preocupación por incorporar la publicidad registral mediante la presentación de diversos proyectos legislativos entre los que cabe señalar: “a) el proyecto de Eleodoro Lobos de 1889 [...], b) el proyecto de Julián Barranquero de 1902, c) el proyecto de José Galiano, fuertemente combatido, porque introducía el sistema australiano denominado Torrens [...], d) el Anteproyecto de Código Civil de Bibiloni [...], e) Proyecto de Código Civil de la Comisión de Reformas de 1936 y f) el Anteproyecto de Código Civil de 1954 de Llambías” (Villaro, 2014, p. 16).

Con la sanción de la ley 17.801 del Registro de la Propiedad Inmueble en el año 1968 y la reforma de la ley 17.711 art 2505 CC, se estableció la “inscripción registral como declarativa en orden a la oponibilidad frente a terceros interesados de buena fe, sin perder relevancia la tradición como una de las exigencias necesarias para la adquisición de derechos reales, en función de que los arts. 577 y 2602 del CC., mantuvieron su operatividad” (Abreut de Begher, 2023, p. 567).

Finalmente, cabe mencionar que nuestro registro no es de derechos sino de títulos, de carácter declarativo y no convalidante.

El derecho a la vivienda como derecho humano: cuestiones normativas

A lo largo de la historia la vivienda ha ocupado un lugar primario en la vida de las personas. El derecho a la vivienda se encuentra plasmado tanto en la normativa nacional como la internacional, las que vienen a refrendar este derecho fundamental. El art. 14 bis de la Constitución Nacional establece expresamente el derecho a una vivienda digna, el cual forma parte de los denominados derechos económicos y sociales.

Asimismo, está ligado en forma directa a la familia, y se encuentra reflejado en los tratados internacionales de derechos humanos.

Entre ellos podemos citar lo expresado en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en el art. 11 ítem 1, que dice:

Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.

En este sentido, la Observación General nro.4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Comité DESC), sienta la trascendencia del derecho a la vivienda, el cual expresa “...una vivienda adecuada tiene una importancia fundamental para el disfrute de todos los derechos económicos, sociales y culturales” (párr.1).

Conforma el derecho a la vivienda los denominados derechos de segunda generación y fue agregado a la Constitución Nacional de forma expresa en la reforma de 1957. Si bien no se encontraba establecido en el texto original de nuestra Carta Magna del año 1853, se puede colegir que el mismo se hallaba comprendido en el derecho a la propiedad y en “la

teoría fundacional de las normas que adoptaría la Constitución Nacional” (Andino, 2022, p. 30).

Asimismo, en la Constitución Nacional de 1949, como refiere Andino (2022) la vivienda se presenta no como un derecho “autónomo y universal” que abarca a todos los habitantes sino como “...una necesidad básica que requería ser satisfecha, de rango similar, si se atiende a su redacción, a la necesidad de alimentación, indumentaria o vestido y hasta de esparcimiento”, hallándose englobado en el derecho de propiedad (p. 40).

La reforma de 1957 incorporó el art. 14 bis, con derechos característicos del constitucionalismo social, donde reconoce expresamente “...el acceso a una vivienda digna”. Cabe destacar que este es un derecho que necesita de una prestación del Estado, como lo asevera el art. 11 del PIDESC, al expresar que los Estados partes deben tomar las medidas apropiadas para hacerlos operativos. Es decir se encuentra en cabeza del Estado el diseño de políticas públicas para su efectivo cumplimiento.

La reforma del año 1994 y la incorporación de los tratados internacionales de derechos humanos en el art. 75 inc 22, viene a completar el marco normativo vigente.

Otro aspecto relevante del PIDESC es que incorpora el Principio de progresividad, en el art. 2, 1er párrafo:

Cada uno de los Estados Partes en el presente Pacto se compromete a adoptar medidas, tanto por separado como mediante la asistencia y la cooperación internacionales, especialmente económicas y técnicas, hasta el máximo de los recursos de que disponga, para lograr progresivamente, por todos los medios apropiados, inclusive en particular la adopción de medidas legislativas, la plena efectividad de los derechos aquí reconocidos.

Progresividad que configura la base de la “justiciabilidad” y estatuye “...un control del cumplimiento del derecho a la vivienda” (Santiago, 2014, p. 33).

Asimismo, entre los tratados de derechos humanos que reconocen en forma expresa el derecho a la vivienda podemos citar la Declaración Universal de Derechos Humanos (art. 25.1), la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre (art. XXIII) y la Convención Americana sobre Derechos Humanos o Pacto de San José de Costa Rica (art. 17.1).

Además del reconocimiento del derecho humano a la vivienda, es necesaria la protección al derecho adquirido. En este sentido Castillo Lo Bello (2022), señala que la

jurisprudencia es conteste en señalar que el derecho a la vivienda y su protección, integran los derechos económicos, sociales y culturales reconocidos en el art.14 bis de la Constitución Nacional y los tratados internacionales de derechos humanos (p. 496).

Kelmelmajer de Carlucci (2015) diferencia el derecho a la vivienda del derecho sobre la vivienda, al referirse al Código Civil y Comercial, expresando que el mismo contiene normas orientadas a la protección de la vivienda “que garantizan tanto el derecho a la vivienda, que expresa la vital necesidad de disfrutar de un espacio habitable suficiente al desarrollo de la persona, cuanto al derecho sobre la vivienda, ámbito donde se materializa el primero” (p. 195).

Integra también el derecho a una vivienda digna su titulación, como lo señala Gandini (2019, s/p). A modo de instrumento para intentar resolver situaciones, tanto económicas como jurídicas, que son de difícil solución, se sancionó en el año 1994, la ley de regularización dominial 24.374.

Lograr seguridad y legitimidad en su grado máximo, es un objetivo que beneficia no solo a las personas y a las familias que lo alcanzan sino a la sociedad en general.

En relación a la normativa del Código Civil y Comercial de la Nación, cabe señalar el contenido del art. 2 sobre las pautas de interpretación de la ley, donde se indica que hay que considerar “...sus palabras, sus finalidades, las leyes análogas, las disposiciones que surgen de los tratados sobre derechos humanos, los principios y los valores jurídicos, de modo coherente con todo el ordenamiento”. Este artículo es concordante con el art. 16 del Código Civil, con el agregado de los tratados internacionales de derechos humanos que fueron incluidos acorde a la modificación de la C.N. en el año 1994, art. 75 inc. 22 de la C.N.

La inclusión de los referidos tratados de derechos humanos se enmarca en la denominada constitucionalización del derecho privado. Asimismo, vienen a contribuir con la operatividad del derecho a la vivienda y la protección integral de la familia (art. 14 bis CN).

Como instrumentos de protección de la vivienda adquirida, podemos mencionar la necesidad del asentimiento del cónyuge para la disposición de los derechos sobre la vivienda familiar, la inejecutabilidad de la vivienda familiar de los arts. 456 CCCN, 522 CCCN y el régimen de protección de la vivienda del art. 244 CCCN y sgtes.

Se configuran dos institutos, el régimen de vivienda y la vivienda familiar, que como señaló Zavala en la XXXIV Jornada Notarial Argentina realizada en la ciudad de Mar del Plata del 3 al 6 de mayo de 2023, vienen a “...resguardar el hogar de quienes residen en nuestro territorio” (p. 3).

Así también, define los institutos en estos términos,

El régimen de vivienda, régimen legal que a partir de un acto jurídico formal protege la vivienda habitada de manera efectiva por cualquier beneficiario designado, que torna inejecutable el inmueble en el que se encuentra el hogar familiar mientras subsistan los efectos asignados en la ley en base a los requisitos impuestos y no se extingue por la defunción del constituyente (p. 3).

Y la vivienda familiar, que es un régimen jurídico instaurado de manera automática, que protege la morada familiar matrimonial o convivencial, cualquiera sea el lugar en el que se asiente, contra las deudas contraídas con posterioridad a la celebración del 4 matrimonio o la inscripción de la unión convivencial y no requiere de un acto formal para su constitución ni publicidad para su oponibilidad. (pp. 3 y 4).

El régimen de vivienda establecido en el art. 244 y sgtes. del CCCN, del libro Primero, título III Bienes, Capítulo 3 Vivienda (arts. 244 al 256), norma el Régimen de Protección de la vivienda. El art. 244, establece en su texto la afectación del inmueble destinado a vivienda, la cual se puede realizar “por su totalidad o hasta una parte de su valor”.

En el segundo párrafo de esta norma se expresa que la afectación debe ser inscripta en el Registro de la propiedad inmueble, “...y la prioridad temporal se rige por las normas contenidas en la ley nacional del registro inmobiliario”.

En esta normativa, también podemos citar la subrogación real contenida en el art. 248 del CCCN, que establece que la “afectación se transmite a la vivienda adquirida en sustitución de la afectada y a los importes que la sustituyen en concepto de indemnización o precio”. Donde se puede notar claramente la disociación del concepto vivienda con el de inmueble.

Este Régimen de Protección deviene de la ley 14.394 de “bien de familia”. Cabe destacar, que el término familia, sostiene actualmente la Corte Suprema de Justicia de

la Nación, comprende “tanto al matrimonio legítimo como al núcleo familiar de hecho”, amparado por el art. 14 bis de la CN (Sagüés, 2019, p. 675).

En relación al régimen de vivienda familiar, se encuentra previsto en el art. 456 del CCCN y el art. 522 del CCCN, el asentimiento para la disposición de los derechos sobre la vivienda y el régimen general de inejecutabilidad de la vivienda familiar.

Otras normas que contienen disposiciones que hacen referencia a la vivienda, las encontramos en el Libro Segundo, Relaciones de Familia, donde podemos citar el art. 442 y el art. 443, de la Sección 3ª Efectos del Divorcio.

Así también, se alude a la vivienda en algunos artículos del Libro Cuarto, Derechos Reales, disposiciones acerca de la Propiedad Horizontal (art. 2041, art. 2073) y en el Libro Quinto, Transmisión de Derechos por Causa de Muerte (art. 2332, art. 2509).

Aunque el Código Civil y Comercial de la Nación establece sistemas de protección de la vivienda, creemos que la publicidad registral en si misma constituye un elemento esencial para su protección.

Cabe destacar que el derecho a la vivienda se diferencia del concepto de derecho de propiedad. El derecho de propiedad es más amplio y está reconocido en la Constitución Nacional en los arts. 14 y 17.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación, en el fallo “Bourdieu, Pedro Emilio contra la Municipalidad de la Capital”, Fallos 145:307, 1925, interpreta que el término propiedad contenido en los arts. 14 y 17 de la CN comprende “todos los intereses apreciables que un hombre puede poseer fuera de sí mismo, fuera de su vida y de su libertad”. Es decir que la Corte consideró que, conforman el concepto de propiedad “todo derecho que tenga un valor reconocido, ya sea que surja de las relaciones de derecho privado o de actos administrativos” (párr. 68).

De igual modo la vivienda es independiente de la noción de titularidad del derecho real de dominio sobre un inmueble,

ya que son susceptibles de protección los derechos sobre la vivienda, que vinculen a la persona humana con la cosa desde cualquier relación real, ya que incluye los casos de dominio, condominio, usufructo, así como de relaciones obligacionales nacidas de un boleto de compraventa, un contrato de locación, entre otros (Salierno, 2024, p. 94).

Interrelación entre la publicidad registral como garante de la seguridad jurídica y el derecho sobre la vivienda

La publicidad registral como publicidad suficiente viene a asegurar que los derechos no sean afectados, porque nadie podrá aducir que no sabe a quien corresponde cada derecho (Andino, 2022, pp. 76 y 77).

En concordancia, Ventura (2017) señala que tanto vale decir “...ese derecho no me es oponible” como “...el acto jurídico por el cual ese derecho habría nacido, para mí no existe”, y concluye que “la oponibilidad y la inoponibilidad de los derechos, producirá, para un sector de la comunidad, la existencia o no de los mismos con sus lógicas consecuencias sustanciales” (p. 83).

El valor de asegurar que el derecho no se vea afectado se acrecienta cuando se trata de un inmueble donde se constituye una vivienda, un derecho humano establecido en nuestra Constitución Nacional y reconocido internacionalmente (art. 14 bis, art. 75 inc. 22 CN).

No podemos dejar de mencionar que la vivienda se encuentra ligada al mercado, porque en definitiva es un objeto económico (Andino, 2022, p. 8). Ante el crecimiento demográfico, la movilidad del mercado y el dinamismo económico es necesaria la registración de la propiedad inmobiliaria, para otorgar seguridad jurídica.

En igual sentido lo expresa Acquarone (2022) “...la inscripción registral da seguridad jurídica a las operaciones realizadas sobre inmuebles, facilitando la comercialización y el tráfico de los bienes” (p. 262).

Con la modificación del Código Civil, ley 17711 art. 2505 CC y la sanción de la ley 17801 de Registro Inmobiliario en el año 1968, se normó, la registración inmobiliaria para su publicidad y oponibilidad a terceros de los 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” (art. 2).

La sanción de la ley 17.801 viene a acompañar las voces de la doctrina de esos años de la necesidad de establecer la publicidad registral para que coexista con la publicidad posesoria. Así lo expresaron en el primer despacho de la I Reunión Nacional de Directores del Registros de la Propiedad Inmueble, realizado en la Ciudad de la Plata del 26 al 28 de noviembre de 1964.

En el despacho, manifiestan su deseo de que se sancione una ley nacional que reconozca la existencia y eficacia de los Registros de la Propiedad Inmobiliaria, que sienten las bases de un sistema registral inmobiliario y que establezca que el objeto de los Registros de la Propiedad es dar publicidad a los títulos que se inscriban para ser oponible a terceros (<http://www.rpba.gob.ar/files/Normas/1964/RNDRP/RNDRPI-1964-1.pdf>).

Con la modificación, no pierde trascendencia la tradición como exigencia para la adquisición de los derechos reales, dado que los arts. 577 y 2602 CC mantuvieron su operatividad (Begher, 2023, p. 567).

Posteriormente, el Código Civil y Comercial aprobado por la ley 26.994, contiene la teoría del título y modo suficiente, “para la adquisición derivada por actos entre vivos de un derecho real” y señala que “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” (art. 1892 CCCN).

Asimismo, considera dos tipos de publicidad suficiente, la inscripción registral o la posesión, según el caso, y en el último párrafo asevera “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” (art. 1893 CCCN). Vemos como se coloca en una relación de igualdad la publicidad registral y la posesoria.

Si bien el acto se vuelve inoponible para quienes debían conocerlo, “no son oponibles a los terceros interesados y de buena fe mientras no tengan publicidad suficiente”, como dice el mismo art. 1893 CCCN.

Por lo tanto, creemos que obtener la tan mentada oponibilidad *erga omnes*, implica ejercer un derecho amparado por la justicia en su máxima expresión, a la que finalmente aspiran todas las personas en ejercicio de un derecho real, y cuando ese derecho es ejercido sobre un inmueble donde se constituye una vivienda, el centro de vida de las personas, cobra un valor trascendental, porque no solo hay un contenido patrimonial sino que se consuma un derecho humano de raigambre constitucional y reconocido en los tratados internacionales.

Así también su evolución normativa viene a reflejar la importancia derivada de la necesidad social, económica y jurídica de establecer la publicidad registral. Ahora bien, la publicidad registral, que es una publicidad jurídica y hace cognoscible el acto, viene a dar seguridad jurídica.

La publicidad registral se presenta como un instrumento de seguridad jurídica “en la constitución, modificación, transmisión, gravamen y extinción de derechos reales sobre inmuebles”, que se prueba por su eficacia como lo plantea Manzano Solano (2011) al analizar sus presupuestos (p. 57). Asimismo, destaca que viene a completar “las exigencias de seguridad jurídica” a través de la “protección y potenciación de los derechos ya creados, una vez sometidos al proceso de publicidad jurídica, de signo registral institucional” y efectivamente coloca a los derechos publicados en un plano superior de legitimación (p. 57).

Análogamente, emplazar la protección del derecho a la vivienda adquirida a este plano superior a través de la publicidad registral viene a efectivizar esta protección llevando a un objetivo de máxima la operatividad que requieren la Constitución Nacional y los tratados de derechos humanos con jerarquía constitucional.

Acquarone (2022) nos expone que si bien el procedimiento registral es un mero procedimiento de inscripción, es necesario,

...porque no puede existir sino un orden en la registración de los títulos y demás documentos que allí ingresan, oponiendo una publicidad que tiene como fin el resguardar la seguridad de quien ha adquirido o ha sido afectado en un derecho propio o especial. (p. 48)

Por otra parte, cuando hablamos del derecho a la vivienda, el cuál como lo expresa la Observación General nro. 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU, “...no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo que lo equipare”(párr.7), con el mero hecho de tener un techo, sino que hay que hacerlo extensivo al “derecho a vivir, en seguridad, paz y dignidad” (párr. 7), entendemos este concepto de seguridad en un aspecto amplio y abarcativo de la seguridad jurídica que otorga la publicidad registral.

El punto 8 de la Observación General nro. 4 indica los factores que deben ser tenidos en cuenta para considerar que se constituye una vivienda adecuada. Entre ellos, menciona la seguridad jurídica de la tenencia, y señala:

La tenencia adopta una variedad de formas, como el alquiler (público y privado), la vivienda en cooperativa, el arriendo, la ocupación por el propietario, la vivienda de emergencia y los asentamientos informales, incluida la ocupación de tierra o propiedad. Sea cual fuere el tipo de tenencia, todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas. Por consiguiente, los Estados Partes deben adoptar inmediatamente medidas destinadas a conferir seguridad legal de tenencia a las personas y los hogares que en la actualidad carezcan de esa protección consultando verdaderamente a las personas y grupos afectados (párr.9).

Ahora bien, estos factores enumerados en el punto 8 hacen referencia a un mínimo de requisitos que se deben verificar para que se estime una vivienda como adecuada (Andino, 2022, p. 57).

Es decir, estos requisitos son una base desde la cual se debe partir para dar operatividad al derecho a la vivienda adecuada, lo que nos indica que es plausible establecer mejores estándares y necesario para que toda persona en el ejercicio de su derecho logre la mayor protección jurídica posible.

Al hablar de vivienda nos enfocamos en los bienes inmuebles, pero su concepto no debe relacionarse con la titularidad de los derechos reales, la propiedad o la edificación, porque lo excede conteniendo también a los muebles y a enseres que conforman el hogar (Salierno, 2024, p. 70).

En esta línea es necesario valorizar todos los aspectos que conllevan a lograr una mayor seguridad jurídica, como es la publicidad registral, propia de los derechos reales.

Es el medio idóneo para otorgar “seguridad al tráfico”, como califica Moisset de Espanes (2003) a la publicidad registral, mediante la cual “cualquier interesado pueda conocer la situación jurídica del bien, su libre disponibilidad o los gravámenes y las cargas que sobre él pesan” (p. 19).

Además, debemos señalar que la publicidad registral no solo brinda protección a la seguridad dinámica, relacionada al tráfico, sino que también “...se echa mano de la registración para hacer conocer quién es el titular del derecho de propiedad o de otros derechos subjetivos, en razón de que por algunas especiales circunstancias su exteriorización, pese a existir, no brinda un dato seguro” (Moisset de Espanes, 2003, pp. 19, 20).

Así también, cuando hablamos de protección del derecho a la vivienda adquirida, subyace la seguridad jurídica. El Código Civil y Comercial, en los arts. 244 al 256, Capítulo 3 Vivienda, del Título Bienes, establece el régimen de vivienda, cuyo antecedente es la ley 14.394 de “bien de familia”, como lo referimos en el punto anterior.

Esta protección incluye no solo a las familias, sino también a las personas solas, haciéndose eco de la reforma constitucional del año 1994 (art. 75 inc. 22). El art. 244 del Código Civil y Comercial establece:

Afectación. Puede afectarse al régimen previsto en este Capítulo, un inmueble destinado a vivienda, por su totalidad o hasta una parte de su valor. Esta protección no excluye la concedida por otras disposiciones legales. La afectación se inscribe en el Registro de la Propiedad Inmueble según las formas previstas en las reglas locales, y la prioridad temporal se rige por las

normas contenidas en la ley nacional del registro inmobiliario.

No puede afectarse más de un inmueble. Si alguien resulta ser propietario único de dos o más inmuebles afectados, debe optar por la subsistencia de uno solo en ese carácter dentro del plazo que fije la autoridad de aplicación, bajo apercibimiento de considerarse afectado el constituido en primer término.

La normativa tiene como finalidad la protección legal del inmueble sometido al régimen de vivienda, sustrayéndola de la garantía común de los acreedores sin desatender el derecho de los acreedores del deudor que tiene la vivienda afectada al régimen (Castillo Lo Bello, 2022, p. 494).

Para la afectación es necesaria la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de la jurisdicción que corresponda, momento desde el cual se hace oponible a los acreedores de causa posterior a la afectación, con las excepciones previstas en el art. 249 CCC. La inscripción es declarativa.

De esta manera se dota de mayor seguridad jurídica al resguardar la vivienda de “posibles acciones, como ejecuciones o embargos” (Muñoz, 2022, p. 45). Cabe señalar, que la afectación solo la puede solicitar el titular registral del inmueble.

Surge notorio cómo la publicidad registral que produce la inscripción de la afectación al régimen de vivienda del inmueble y que otorga la oponibilidad a los terceros cristaliza la protección legal de la vivienda.

Es así que la publicidad registral viene a solucionar y evitar conflictos, necesidad que históricamente se resuelve a través de los registros. La que adquiere relevancia cuando el inmueble es destinado a vivienda. Quien ejerce su derecho a la vivienda debe gozar de la protección del mismo, a través de la seguridad jurídica que la misma otorga.

Para la obtención de justicia se presenta como un elemento esencial la seguridad jurídica. En este sentido, la ponencia española en la voz de Rafael Arnaiz lo exponía en el VIII Congreso Internacional de Derecho Registral, realizado en el año 1989 en la Capital Federal “bases de la misma son el principio de legalidad, la calificación registral, ambos presupuestos de la publicidad, que contribuyen a la disminución de los conflictos judiciales” (p. 142).

Así también, se puede decir que sería arbitraria e ineficaz la seguridad jurídica que deriva de la publicidad registral si no cuenta con la calificación registral o control de legalidad. De esta manera, se considera al principio de legalidad o previo examen del registrador como fuente de legitimidad del sistema de seguridad jurídica de la normativa registral (Manzano Solano, 2011, p. 59).

En otras palabras, como lo expresaba Moisset de Espanés (2003), el principio de legalidad se vincula en forma directa con la calificación del documento por parte del registrador, vale decir, con las facultades que tiene “para analizar los documentos que se presentan para su inscripción y aceptarlos, observarlos o rechazarlos” y describe su ejercicio (p. 109)

El registrador debe analizar las formas extrínsecas y también los aspectos del contenido del acto que se vinculen con el tracto sucesivo y la legitimación de disponer, como así también cualquier otro defecto que pueda provocar una nulidad manifiesta. (p. 111)

La doctrina nos muestra en muchas ocasiones diversidad en sus interpretaciones y esta no es la excepción, en su mayoría, como Moisset de Espanés (2003, p. 109), Roca Sastre (Roca Sastre, s/f, como se citó en Villaro, 2014), Falbo y Scotti (Falbo y Scotti, s/f, como se citó en Villaro, 2014) considera la calificación registral como procedente de la legalidad.

En este aspecto, Villaro (2014) nos expone que entender la calificación como un derivado de la legalidad “empequeñece el contenido registral del principio, compensándolo con la incorporación de la problemática de la calificación, en reemplazo de aquél contenido” (p. 93).

Asimismo, analiza el principio de legalidad y señala que es común a todas las ramas del derecho, no es exclusivo del derecho registral inmobiliario, lo que indica la importancia de este principio para el derecho. En consonancia, reformula el concepto fundándolo en su contenido, y expresa “...es el que establece que solo la ley determina que documentos se inscriben, con qué contenido y requisitos, y como debe calificarlos el registrador, bajo control judicial mediante recursos específicos” (Villaro, 2014, p. 60).

Es así que la facultad calificadora del registro viene a darle mayor solvencia a la seguridad jurídica. Entonces, si bien el sistema registral inmobiliario argentino es declarativo, donde los derechos reales nacen extra registralmente, considerar a la publicidad registral como un presupuesto de protección a la vivienda adquirida viene a otorgar plenitud en su ejercicio.

Conclusión

A los efectos de comprobar nuestra hipótesis, partimos del análisis de la trascendencia del derecho a la vivienda digna como lo establece la Constitución Nacional en el art. 14 bis, el cual es un derecho humano que se relaciona con la vida misma, como deviene de la etimología de la palabra vivienda, la cual deriva del latín, cuya raíz es la palabra *vivere*, que quiere decir vivir (<https://dle.rae.es/vivienda>).

En consonancia, el concepto de vivienda, y el rol esencial que representa para la persona “excede indiscutiblemente la consideración patrimonial del inmueble en el que ella se asienta” (Zavala, 2023, p. 3).

La vivienda como el centro de vida de una persona, se encuentra directamente relacionada a la familia, la cual tiene protección constitucional como lo señala el art. 14 bis CN al establecer “la protección integral de la familia”.

Destacamos como a partir de la reforma constitucional de 1994, la inclusión de los tratados internacionales de derechos humanos (art. 75 inc. 22) y la denominada constitucionalización del derecho privado, el derecho a la vivienda se ha visto enriquecido, estableciéndose principios y objetivos para hacer operativo el derecho, desde la normativa internacional.

Como protección del derecho a la vivienda adquirida, resaltamos que el Código Civil y Comercial de la Nación norma dos institutos, el régimen de vivienda y la vivienda familiar. El régimen de vivienda, de carácter voluntario, que depende de la afectación del inmueble al mismo y el instituto de la vivienda familiar, el cual rige de manera automática, imponiendo el Estado como señala Salierno (2024) “una protección de pleno derecho” (p. 69).

Asimismo, desde la vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación en el año 2015 la protección de la vivienda se amplió a las personas que viven solas, lo que significó un avance en el derecho humano a la vivienda. Así también, hacemos referencia a la titulación como integrante del derecho humano a la vivienda.

Realizamos una investigación de la evolución histórica del Registro de la Propiedad Inmueble, donde se puede notar cómo el crecimiento demográfico volvió insuficiente la posesión como sistema de publicidad y ocasionó la creación de registros en las distintas provincias que comenzaron a funcionar con el aval de leyes locales.

Destacamos que en nuestro país el sistema registral inmobiliario es de carácter declarativo y no convalidante. “La “cognoscibilidad” de la situación registrada y la consiguiente invocabilidad u oponibilidad frente a cualquier miembro de la sociedad es el primordial efecto de la registración” (Urbaneja, 2020, p. 36).

Concordamos con Ventura (2017) cuando manifiesta que en un sistema registral de derechos sobre bienes, sea con efectos declarativos o constitutivos, la plenitud y eficacia misma del derecho real dependerá de su registración (p. 83).

Valoramos la trascendencia para las personas y toda la sociedad de la seguridad jurídica que otorga la publicidad registral, que viene a través de la cognoscibilidad a conceder la plenitud de la protección del derecho que se ejerce.

La publicidad jurídica registral no configura un trámite o requisito más en el proceso creador de los derechos, “sino la elevación del derecho ya creado y perfecto, cumplida la forma exigida por la ley para esa perfección, a un plano superior de legitimación, de garantía y de eficacia” (Manzano Solano, 2011, p. 64).

Aunque el Código Civil y Comercial de la Nación establece sistemas de protección a la vivienda adquirida, creemos que la publicidad registral en sí misma constituye un elemento esencial para su protección.

Finalmente concluimos que, la publicidad registral garantiza la seguridad jurídica, y cuando se hace efectivo el derecho a la vivienda digna ejercido sobre un inmueble en el que recae un derecho real, el cual a partir de su inscripción registral tiene publicidad suficiente, el cual se vuelve oponible a terceros interesados y de buena fe, alcanza plenitud no solo en el ejercicio de un derecho real sino en el de vivienda que prima en la vida de las personas.

Considerar a la publicidad registral como un presupuesto del derecho a la vivienda digna adquirida, implica dedicar mayores esfuerzos desde el Estado para crear las condiciones necesarias para que la mayor parte de la sociedad pueda acceder a la protección que brinda.

Referencias bibliográficas

Abreut de Begher, L. (2023). *Derechos Reales*. Hammurabi.

Acquarone, M. (2022). Publicidad Suficiente. En Cosola S., Latino, J., Muntaner, M., Novoa, C., Otero, E. y Rocca R. *Derecho Inmobiliario* (pp. 247-275). Di Lalla.

Acquarone, M. (2022). Principios de la contratación inmobiliaria. En S. Cosola, J. Latino, M. Muntaner, C. Novoa, E. Otero, y R. Rocca. *Derecho Inmobiliario* (pp. 31-70). Di Lalla.

Andino, R. (2022). *Derecho y Vivienda*. Abaco.

Bonanno, S., Causse, J., Clusellas, E., Cosso, F., Crespo, A., Curuchelar, G., Dallaglio, J., Prandi, A., Dodda, Z., Magri, C., Rey, M., Sáenz, C. y Zavala, G. (octubre, 2013). *La seguridad jurídica del mercado inmobiliario. La necesidad de instrumentos de regulación*. Ponencia presentada en el XXVII Congreso Internacional del Notariado.

https://www.onpi.org.ar/documentos/biblioteca-virtual/La_Seguridad_Juridica_del_Mercado_Inmobiliario.pdf

CACC, Trelew, Sala A, 19/12/2012, “C., B. s/ Tercería de mejor derecho”.
<https://aridm.home.blog/2012/12/21/camara-trelew-oponibilidad-boleto-terceria/>

Castillo Lo Bello, A. (2022). Comentario al art. 244 CCCN. En M. López Mesa, y E. Barreira Delfino (dirs.). *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado* (Tomo 3, pp. 489-497). Hammurabi.

Cervantes López, R. (2020). La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. *Revista Oficial del Poder Judicial*, 11(13), 165-196.
<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/6ab51a004f03417fad8bbd6976768c74/SEGUNDO+PUESTO+RENE+CERVANTES+SEGURIDAD+JURIDICA++TRAFICO+INMOBILIARIO.pdf?MOD=AJPERES>

Código Civil de la República Argentina. Ley 340 de 1869. Nota Libro Tercero título XIV.

25 de septiembre de 1869.

Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Observación General N° 4. El

derecho a una vivienda adecuada.

<https://www.catalogoderechoshumanos.com/observacion-general-4-pidesc/>

Cornejo, A. (2014). *Derecho Registral*. Astrea.

CSJN, 16/12/2025, “Bourdieu, Pedro Emilio contra la Municipalidad de la Capital”.

[https://www.saij.gob.ar/corte-suprema-justicia-nacion-federal-ciudad-autonoma-buenos-aires-bourdieu-pedro-emilio-municipalidad-capital-fa25996721-1925-](https://www.saij.gob.ar/corte-suprema-justicia-nacion-federal-ciudad-autonoma-buenos-aires-bourdieu-pedro-emilio-municipalidad-capital-fa25996721-1925-12-16/123456789-127-6995-2ots-eupmocsollaf)

[12-16/123456789-127-6995-2ots-eupmocsollaf](https://www.saij.gob.ar/corte-suprema-justicia-nacion-federal-ciudad-autonoma-buenos-aires-bourdieu-pedro-emilio-municipalidad-capital-fa25996721-1925-12-16/123456789-127-6995-2ots-eupmocsollaf)

Diccionario de la Real Academia Española.

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5644170>

Fontbona, F., y García Coni, R. (2012). La seguridad del mercado de hipotecas frente a

los sistemas registrales de América Latina. En J. Alterini (dir.), *Derecho Notarial*

Registral e Inmobiliario (Tomo III, pp. 59-81). La Ley Fondo Editorial de

Derecho y Economía.

Gandini, J., Cossini, E., y Vásquez, G. (2019). Balance a 25 años de la sanción de la ley de regularización dominial. En S. Sabene (dir.). *Derecho Registral. Una perspectiva multidisciplinaria* (Volumen II). La Ley.

Gonzales Barron, G. (2015). Bases Fundamentales del Derecho Registral. *Anuario Iberoamericano de Derecho Notarial* (4-5), 123-154.

https://www.notariado.org/liferay/c/document_library/get_file?folderId=13807670&name=DLFE-222969.pdf

Humphreys, E. (2020). *Derechos Reales*. Hammurabi.

Kemelmajer de Carlucci, A., y Molina de Juan, M. (2015). Protección de la vivienda no matrimonial en el Código Civil y Comercial Argentino. *Actualidad Jurídica Iberoamericana*, (3bis), 193-213.

<https://revista-aji.com/proteccion-de-la-vivienda-de-la-familia-no-matrimonial-en-el-codigo-civil-y-comercial-argentino/>

Ley 17.801 (1968). Registro de la Propiedad Inmueble.
<https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-17801-53050>

López Mesa, M. (2023). Comentario al art. 1893 CCCN. En M. López Mesa, y E. Barreira Delfino (dirs.). *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado* (Tomo 11A, pp. 164-187). Hammurabi.

Manzano Solano, A. (2011). Investigación acerca de la publicidad registral y su estructura jurídica. *Boletín de la Real Academia de Córdoba de Ciencias, Bellas Letras y Nobles Artes*, 89(158-159), 49-70.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5644170>

Moisset de Espanés, L. (2003). *Publicidad Registral*. Zavalía.

Muñoz, G., y Casasbellas Alconada, A. (2022). *El derecho a una vivienda digna*. Hammurabi.

Primer Congreso Internacional de Derecho Registral. Carta de Buenos Aires.
<https://cursoregistrall2.wordpress.com/wp-content/uploads/2015/02/carta-de-buenos-aires.pdf>

Quiroga, E. (2012). La registración como modo de adquisición del dominio. En J. Alterini (dir.), *Derecho Notarial Registral e Inmobiliario* (Tomo III, pp. 282-286). La Ley Fondo Editorial de Derecho y Economía.

Sagües, N. (2019). *Manual de Derecho Constitucional*. Astrea.

Salierno, K. (2024). *El derecho humano a la vivienda*. Di Lalla.

Santiago, A., y Cornejo, V. (2014). *Derecho a la vivienda y tutela judicial*. Abaco.

Urbaneja, M. (2020). *La publicidad cartular en los derechos reales inmobiliarios*. (Tesis de Doctorado). Universidad Católica Argentina.

Ventura, G. (2017). Comentario al art. 1893 CCCN. En A. Bueres (dir.). *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado* (Tomo 4 A, pp. 83-90). Hammurabi.

Villaro, F. (2014). *Derecho Registral Inmobiliario*. Astrea.

Vitale, H. (2015). *Derecho Registral Inmobiliario*. Di Lalla.

VIII Congreso Internacional de Derecho Registral. La Función del registrador y la seguridad jurídica.

<https://escribanos.org.ar/rnotarial/wp-content/uploads/2015/07/RNCba-58-1989-14-Congresos.pdf>

XIV Jornadas Notariales Iberoamericanas. Conclusiones Tema I. Seguridad Jurídica en el tráfico de bienes y derechos, con especial referencia al control de legalidad y uso de las nuevas tecnologías.

<https://escribanos.org.ar/archivos/revista/file/Conclusiones%20Jornada%20Iberoamericana.pdf>

XV Jornadas Notariales Iberoamericanas. Conclusiones Tema I. Función notarial y las nuevas tecnologías; función notarial y la colaboración con los poderes públicos.

<http://www.onpi.org.ar/documentos/jornada-notarial-iberoamericana/es/XV-jornada-notarial-iberoamericana.pdf>

XXXIV Jornada Notarial Argentina. Ponencia Zavala, G. Protección formal de la vivienda.

https://www.colescba.org.ar/static/descarga/34JNA/T4/T4_ZAVALA_Proteccion_formal_de_la_vivienda.pdf