

Instrumentaciones simultáneas y "tracto abreviado"

Criticón (Luis Moisset de Espanés)

Córdoba, 5 de julio de 1998

Al señor Registrador de Estrellas
Dn. José María Chico y Ortiz
Moradas Celestiales

Querido José María:

Hace algún tiempo el Presidente del Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba me pidió una opinión sobre un problema registral, y me ha parecido de interés enviarte mi respuesta, rogándote me hagas llegar tus comentarios sobre lo que en esa oportunidad respondí. Es cierto que no debería distraer tu atención con estas minucias, pero albergó la esperanza de que al menos, si tu decides no responderme, algunos de los fieles lectores de la "Lunes 4 y 30", cuando se entere de mis preocupaciones, quiera entablar conmigo un diálogo sobre estos temas, que siempre me resultará enriquecedor. Te transcribo lo que le expresé al Escribano Luis Cabido sobre el mencionado tema:

"En relación con la consulta que se me formulara sobre la aplicación práctica de los principios contenidos en el artículo 16 de la ley Registral 17.801, vinculados con lo que suele denominarse "tracto abreviado", y especialmente a la situación prevista en el inciso d, de la mencionada norma sobre el caso de "instrumentaciones que se otorgan en forma simultánea", deseo hacerle llegar las conclusiones a que he arribado luego de un detenido estudio del tema, cuyos fundamentos le haré llegar con mayor extensión en fecha futura.

En la hipótesis prevista por la mencionada norma coincido con la opinión formulada por el destacado jurista tucumano, Fernando J. López de Zavalía, con relación a que la aludida "simultaneidad", se refiere a que ambas instrumentaciones se encuentren realmente vinculadas y se otorguen "en la misma fecha", aunque pueda existir diferencia de algunas horas entre el momento en que se suscribieron

uno y otro documento. Lo importante es la "unidad ideal del tiempo jurídico", aspecto desarrollado con mucha profundidad por el mismo autor que menciono, en otro trabajo publicado en La Ley.

El "segundo" instrumento, que ineludiblemente debe tener como base al otorgado por quien figura como "titular registral", deberá cumplir estrictamente con las previsiones del último párrafo del art. 16¹, conteniendo una adecuada y completa relación de antecedentes "a partir del que figure inscripto en el Registro". Para el "primer" documento debe contarse con el certificado registral previsto por el art. 23², y para el segundo deberá agregarse otro certificado, vinculado con la persona del disponente, sobre quien no deben pesar "inhibiciones" o medidas que impidan la libre disponibilidad del derecho que acaba de adquirir.

El "segundo" acto puede contener tanto una transmisión de la **totalidad** de los derechos adquiridos, una transmisión **parcial** (por ejemplo la constitución de un usufructo o de un condominio, o la constitución de algún gravamen (p. ej. hipoteca), que suele ser el caso más frecuente.

En todas las hipótesis, si el "segundo" documento está **completo** en cuanto a la relación de los antecedentes vinculados con el tracto, el Registro **está legalmente habilitado** para efectuar la inscripción de ese derecho, en forma **definitiva**, dejando en ese momento, sobre la base de las constancias contenidas en el "segundo" documento, de los pasos que se han dado a partir de la persona que figuraba como titular registral, que han llegado de manera "abreviada", pero que mantienen sin interrupción el "tracto" continuo que requiere la ley registral.

¹. "Art. 16 (ley 17.801).- No será necesaria la previa inscripción o anotación, a los efectos de la continuidad del tracto con respecto al documento que se otorgue, en los siguientes casos:

a), b), c), d)...

En todos estos casos el documento deberá expresar la relación de los antecedentes del dominio o de los derechos motivo de la transmisión o adjudicación, a partir del que figure inscripto en el Registro, circunstancia que se consignará en el folio respectivo."

². "Art. 23 (ley 17.801).- Ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transferencia, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista el título inscripto en el Registro, así como certificación expedida a tal efecto por dicha oficina en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas. ..."

Esta mecánica de "tracto abreviada", consagrada de manera especial por la ley registral, es posible en razón de que los registros inmobiliarios no son "constitutivos", sino meramente "declarativos", y ha sido aplicada incluso por la justicia de Córdoba (ver nuestro "**Calificación registral: Documento fundado en resolución judicial**", Lunes 4 y 30, N° 221).

Se destaca en dicha sentencia que el principio de "tracto" tiene dos dimensiones: una de carácter sustancial, que exige que el disponente de un derecho sea su titular y esté legitimado para disponer, de singular importancia en materia inmobiliaria y que se funda en el principio jurídico consagrado por el art. 3270 del Código civil, de que nadie puede transmitir un derecho que no tiene, o que es mejor que el que posee.

La segunda es de carácter "formal", y se funda en la necesidad de articular una técnica registral que brinde "seguridad jurídica" a quienes se basan en la publicidad que suministra el Registro de manera que el cumplimiento del tracto sustancial se refleje en esos asientos registrales. Por ello el legislador exige como regla general que el funcionario público que autoriza un instrumento cuente con la certificación de que el disponente "ya" figura como titular inscripto.

Esa regla general reconoce sin embargo excepciones para hipótesis en las cuales el "tracto sustancial" ha sido respetado, sin su previo reflejo en el Registro. Verificado el cumplimiento del tracto sustancial, lo que se logra en el caso que analizamos con la presentación del "segundo" documento, el Registro se limitará, tomando como base ese instrumento, a dejar constancia de todos los pasos dados a partir de quien figuraba como titular inscripto, para llegar a consignar las nuevas titularidades.

Acotamos que, a nuestro criterio, el último asiento **no está condicionado** a la ulterior presentación de la primera escritura, ya que nuestro sistema no solamente es "declarativo", sino que tampoco es el francés de "transcripción", por lo cual en algunas hipótesis puede resultar innecesario que esa primera escritura llegue al Registro. Por ejemplo, si se han producido simultáneamente dos enajenaciones totales del derecho de propiedad, respetando los requisitos del "tracto abreviado", la presentación del segundo instrumento brinda al Registro los datos suficientes para mantener la

continuidad" abreviada" del tracto, y le otorga a éste un "título inscripto", que le permitirá luego disponer sin dificultades de sus derechos.

En el caso de una venta, seguida de hipoteca, la registración del "segundo" documento, lleva consigo la necesidad de que el Registro practique el asiento de titularidad registral del adquirente del bien, ahora deudor hipotecario, y esas constancias serán suficientes para garantizar al acreedor y, llegado el caso, ejecutar la hipoteca. En esta hipótesis, a diferencia de la anterior, es posible que una interpretación estrictamente literal del art. 23 de la ley registral, haga necesario que el adquirente, que ya figura como titular registral, pero todavía "no ha inscripto su título", lleve ese documento al Registro para contar "formalmente" con un título inscripto, que le permita disponer nuevamente de algunos o todos sus derechos, en nuevos actos que no han sido celebrados de manera simultánea.

Estas son, expuestas de manera sucinta, las conclusiones a que arribo en relación con la aplicación práctica del art. 16, inciso d³, cuya aplicación no deberá entrañar dificultades para el Registro, y reforzaría el principio de "seguridad" jurídica, ya que haría efectivas las previsiones legales sobre el "tracto abreviado" y evitaría dilaciones innecesarias y el condicionar la registración de los derechos adquiridos en el "segundo" instrumento a requisitos que la ley no exige.

³. "Art. 16 (ley 17.801).- ...

d) Cuando se trate de instrumentaciones que se otorguen en forma simultánea y se refieran a negocios jurídicos que versen sobre el mismo inmueble, aunque en las respectivas autorizaciones hayan intervenido distintos funcionarios".