

CALIFICACIÓN REGISTRAL

"Documento fundado en resolución judicial"

por
Luis MOISSET de ESPANÉS

Publicado en Lunes 4 y 30, N° 221, p. 44.

I. Introducción

En cartas que escribí a José María Chico a comienzos del año 1973, comentaba cuáles eran los alcances de la calificación registral en nuestro país, a partir de lo establecido en la ley nacional 17.801, con vigencia desde el 1° de julio de 1968¹.

En algún otro trabajo he explicado también que debido a la organización institucional de la República Argentina, las leyes registrales eran de carácter provincial. Que al sancionarse el Código civil el siglo pasado, lo único que se dispuso fue la registración de las hipotecas y recién con la sanción de las leyes 17.711 y 17.801, del mencionado año 1968, tuvo validez constitucional la exigencia de registrar todas los actos por los cuales se constituyesen, modificasen o transmitiesen derechos reales sobre inmuebles.

Hoy me parece oportuno dar noticia al lector de una sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Córdoba en la cual se efectúan consideraciones sobre la calificación de un instrumento otorgado con fundamento en una resolución judicial, que fue objetado por el registrador en razón de lo que en España suele denominarse "obstáculos nacidos del Registro"; en el caso una presunta falta de "tracto sucesivo".

En primer lugar he de reproducir los hechos, tal como quedaron fijados en el fallo del más alto Tribunal de la provincia de

¹. Ver Lunes 4 y 30, N° 214 y 215.

Córdoba².

II.- Hechos

"El señor Juan Caric adquiere un inmueble en la zona rural de Corral de Bustos, por escritura del 17 de noviembre de 1954, compra que se inscribe en el protocolo de dominio del Registro General bajo el N° 38.683, folio 45.817, tomo 184, de 1954. Posteriormente, el 15 de octubre de 1962, lo grava con hipoteca, que también se inscribe en el Registro. Los acreedores hipotecarios demandan al señor Caric por incumplimiento de sus obligaciones, en el Juzgado de 1ª instancia de Marcos Juárez; los autos se radican luego en Bell-Ville, donde juzgado y Cámara ordenan llevar adelante la ejecución hipotecaria. La subasta se realiza el 31 de octubre de 1964, adquiriendo el inmueble el señor Antonio Garrone, quien abona el precio. La subasta es aprobada judicialmente en noviembre de 1965; el 21 de diciembre se entrega la posesión al adquirente, y por auto interlocutorio del día 28 del mismo mes y año se resuelve ordenar la inscripción del inmueble en el Registro General de la Propiedad.

El propietario del inmueble, señor Garrone, el 24 de mayo de 1967 se compromete por instrumento privado a transferir el bien al señor Domingo Zarantonello. El 7 de septiembre de 1967 el señor Zarantonello transfiere los derechos emergentes del boleto a los señores Juan Lettieri y Anselmo Felipe Buffa".

Conviene acotar aquí que la ley provincial de Registro, excediendo las facultades que constitucionalmente se habían reservado las provincias, ya a fines del siglo pasado avanzó sobre el punto anticipándose, como lo hicieron también otras provincias, a lo que ahora dispone la legislación nacional, disponiendo que se registrasen todos los actos vinculados con derechos reales sobre inmuebles. Un eminente jurista, Rafael Bielsa, se refirió a estos dispositivos

². T.S.J. Córdoba, 19 abril 1996, "Lettieri, Juan y otro c/ Antonio Garrone", inédito.

calificándolos de "feliz anomalía institucional"³.

En el caso concreto en el Registro el inmueble figuraba a nombre de Caric, y también se había asentado la hipoteca y su ejecución judicial, pero no constaban los siguientes pasos que hemos relatado.

De cualquier forma, como la registración inmobiliaria en Argentina no tiene, ni jamás tuvo, carácter constitutivo, la adquisición del derecho real se obtiene por aplicación de los principios del Código Civil, cuando se reúnen "título y modo", y la publicidad se limita a un efecto de "oponibilidad frente a terceros".

El fallo del Tribunal Superior de Justicia de Córdoba destaca que existe acuerdo unánime en la doctrina nacional de que las leyes provinciales de registro eran inconstitucionales, ya que - dentro de nuestra organización institucional- la facultad de establecer la forma de adquirir y transmitir el dominio, como así también el momento desde el cual esos actos son oponibles a terceros, corresponde al Congreso de la Nación (art. 67, inc. 11 de la Constitución de 1853, y art. 75, inc. 12 de la actual Constitución).

Como hemos dicho más arriba, las exigencias de registración establecidas en leyes provinciales en nada podían alterar lo dispuesto por la ley de fondo -en este caso el Código Civil, sobre la manera de transmitir los derechos reales- que se limitaba a requerir "título y modo"; en el caso que examinamos el título de Garrone estaba dado por la aprobación judicial de la subasta, y el modo se había cumplido con la entrega judicial de la posesión, todo ello operado entre 1964 y 1965. Desde ese momento Garrone era dueño, con plenas facultades para disponer del inmueble que había adquirido, y la falta de registración de la subasta en nada limitaba esas facultades, razón por la cual debe también aceptarse que su promesa de venta del inmueble, efectuada por instrumento privado en 1967, era también válida y exigible.

Incluso en este punto las reformas introducidas al Código Civil en 1968, incorporando la publicidad registral que no es consti-

³. Rafael BIELSA, Derecho Administrativo, El Ateneo, Buenos Aires, 1947, p. 125.

tutiva -aunque a nuestro criterio tiene carácter "obligatorio"-, no han cambiado la solución sustancial, pues la transmisión del dominio sigue operándose por la vía de "título y modo", y la publicidad exigida sólo tiene como efecto el dotar a esa transmisión de "oponibilidad a terceros".

Por ello el Tribunal Superior de Justicia, al completar la relación de causa, expresa: **"Conviene destacar que todos estos hechos ocurren antes de la sanción de las leyes 17.711 y 17.801, que entraron en vigencia el 1º de julio de 1968"**.

A continuación se agrega en el fallo que: **"El señor Garrone acepta esa cesión de derechos y el 3 de junio de 1970 conviene con los compradores un nuevo plazo para escriturar, en razón de no haberle sido posible hasta esa fecha inscribir en el Registro el bien que había adquirido en la subasta.**

El 20 de septiembre de 1972 los señores Lettieri y Buffa demandan en la ciudad de Marcos Juárez al señor Garrone por cumplimiento de contrato y escrituración judicial. El juzgado de Marcos Juárez hace lugar a la demanda, ordenando que el inmueble de propiedad del señor Garrone sea escriturado a favor del señor Anselmo Felipe Buffa, y su fallo es confirmado por la Cámara de Bell Ville en julio de 1977, quedando firme el pronunciamiento. En etapa de ejecución de sentencia el juez de Marcos Juárez Dn. Luis Eduardo Carol Lugones suscribe la escritura de transferencia a favor del señor Buffa. El escribano autorizante presenta el documento al Registro para su inscripción, y dicha repartición observa que para que pueda tomarse razón es indispensable, como paso previo y en cumplimiento del requisito de tracto sucesivo, que se inscriba la transferencia por subasta al señor Garrone.

En noviembre de 1984 el escribano autorizante peticiona nuevamente la inscripción, acompañando copia de un oficio librado con fecha 2 de dicho mes, suscripto por el Secretario del Juzgado de Marcos Juárez que ordena la inscripción de la escritura N° 184 en el plazo de treinta días. El 26 de noviembre el Registro devuelve los antecedentes al juzgado de origen, solicitando se acompañe fotocopia

de la escritura y el 2 de enero de 1985 se recibe un nuevo oficio, fechado el 26 de diciembre de 1984, y suscripto por el juez subrogante Dr. Oscar Roque Bertschi, que reitera la orden de inscripción, bajo apercibimiento de pasar los antecedentes a la Justicia del Crimen".

III.- Calificación de documentos judiciales

Hemos sostenido desde la Cátedra y también en algún trabajo reciente⁴, que cuando se trata de calificar un documento judicial debe distinguirse claramente entre "peticiones" y "órdenes", correspondiendo dar tal calificativo solamente a aquellas decisiones judiciales que han adquirido la autoridad de la cosa juzgada, y se basan en un litigio en las que se ha tratado y resuelto de manera expresa un punto relacionado con la titularidad de un derecho real que la justicia considera debe ser inscripto en el Registro. Las peticiones, en cambio, generalmente se refiere a documentos que sólo dan origen a "anotaciones", y se fundan en resoluciones que no suelen tener fuerza de cosa juzgada (por ejemplo las medidas cautelares).

Por otra parte, creemos que la denominación de "obstáculos surgidos del Registro", tan empleada por la doctrina española, no es muy feliz, pues el Registro no puede "crear obstáculos", ya que -muy por el contrario- su finalidad es brindar un servicio que fortifique la seguridad jurídica. Entendemos, por ello, que es preferible hablar de casos de "imposibilidad fáctica o jurídica", y considerando que el examen de legalidad se reduce a los casos de "imposibilidad jurídica", pero que el registrador no puede desatender el análisis de "factibilidad material".

Entre los casos de imposibilidad material podemos mencionar la "inexistencia de la finca", que es un obstáculo puesto por el Registro, sino que tiene su origen en un dato de la realidad; por ejemplo ello sucede si se ordena una medida relacionada con la "unidad 16" de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal,

⁴. "Calificación registral de documentos judiciales", enviado a la Revista del Notariado, de la Capital Federal, para ser publicado en el número del Centenario de esa Revista.

que solamente tiene 14 apartamentos.

Hemos dicho también que en el sistema jurídico argentino el "tracto" es uno de los aspectos que siempre debe calificar el Registrador, tanto se trate de peticiones, como de órdenes judiciales.

En principio, por tanto, el Registrador se encontraba habilitado para efectuar ese análisis y observar la inscripción del documento. Así planteadas las cosas, y de acuerdo a las previsiones que contienen la ley 5771 de la provincia de Córdoba, el Director del Registro elevó el problema a la Cámara Civil en turno, para que se pronunciase sobre el conflicto⁵.

IV.- Fallo de la Cámara Civil.

El Tribunal entendió que **"es obligación de la Dirección General del Registro de la Propiedad examinar las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se pide, ateniéndose no sólo a lo que resulte de ellos sino que su control se extiende al cotejo formal (sic) de los mismos con los asientos registrales"**.

Sobre la base de este argumento estimó que la observación era correcta y debía mantenerse pues el bien transferido no figuraba a nombre del demandado en el juicio de escrituración, resultando terminante el art. 15 de la ley 17.801, al prohibir la inscripción del documento en que aparezca como titular una persona distinta de la que figura en la inscripción registral. Sostuvo, entonces, que no era aplicable en la especie la excepción prevista por el art. 16 de la ley 17.801, como hipótesis de "tracto abreviado", pues el documento al que se refiere el inciso a) de dicha norma⁶ es el otorgado por el

⁵. La ley 5771 de la provincia de Córdoba dispone en su artículo 20, según el texto ordenado por la ley 6737:

"En los casos en que los Tribunales insistieran en las inscripciones dispuestas, la Dirección General elevará los antecedentes al Excmo. Tribunal Superior de Justicia para su remisión a la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de turno de la Capital, dentro de los 15 días en que se devolviera el documento al Registro General, para que se resuelva el conflicto manteniéndose la inscripción o anotación provisional durante la sustanciación del mismo.

Los efectos y consecuencias de la resolución de la Cámara se regirán por lo dispuesto en el artículo 18".

⁶. "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) Cuando el documento sea otorgado por los jueces, los herederos declarados

juez cumpliendo un contrato celebrado en vida por el causante de una sucesión, lo cual no era el caso de autos.

Quizás desde un punto de vista meramente "formal" el fallo pueda parecer correcto, pues no resulta discutible -a nuestro criterio- la facultad del Registro de calificar la existencia o inexistencia de "tracto", con relación a los asientos registrales, y marcar este problema incluso en el caso de documentos que tienen origen judicial.

Sin embargo, como veremos luego, la solución no pareció satisfactoria al más alto tribunal provincial.

V.- La sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Córdoba

a) **Fundamentación defectuosa.**

En primer lugar se señala que la resolución de la Cámara civil carecían de una adecuada relación de causa, y que en los fundamentos dados para aceptar la observación del Registro hay defectos de motivación que ameritan el acogimiento del recurso de revisión. Se destaca que el art. 155 de la Constitución de la provincia impone a los jueces fallar con fundamentos lógicos y legales, en tanto el art. 147 Código Procesal Civil conmina con la sanción de nulidad a las sentencias carentes de fundamentación, concepto que abarca el de "fundamentación defectuosa", que es el caso de autos. Se dice entonces que:

"Los Tribunales de juicio deben fijar correctamente la plataforma fáctica de la causa, y brindar al justiciable las razones que guiaron su proceso de convicción y no simplemente una fundamentación que, bajo la apariencia de tal, no se compadezca con la verdadera cuestión litigiosa planteada en el pleito.

En el caso el Tribunal a quo confirmó la observación del Registro esgrimiendo la prohibición contenida en el art. 15 de la ley 17.801, que establece la obligatoriedad de respetar el tracto sucesivo en las inscripciones que practique el Registro inmobiliario,

o sus representantes, en cumplimiento de obligaciones contraídas en vida del causante o su cónyuge sobre bienes registrados a su nombre, ...".

afirmando que no se estaba en presencia de la excepción prevista por el inciso a) del art. 16 de la ley 17.801, pero omitió considerar el hecho de que el demandado Garrone, cuya titularidad no figura inscrita en el Registro, adquirió la propiedad del bien con anterioridad a la sanción de las leyes 17.711 y 17.801, es decir cuando todavía no se había establecido con "jerarquía constitucional" la obligación de dar publicidad registral a las transferencias de los inmuebles".

El defecto del pronunciamiento reside en el erróneo alcance que se atribuye al principio de tracto sucesivo, consecuencia de la falta de análisis de los hechos de la causa, acaecidos unos con anterioridad a la vigencia de las nuevas leyes registrales y otros posteriormente; y a la contradicción que existe entre aceptar que el documento a registrar tiene origen "judicial", y aplicarle los principios consagrados por la ley para la calificación de documentos notariales.

Por ello el Tribunal Superior de Justicia de Córdoba considera necesario dilucidar cuál es el alcance de la reforma operada por la ley 17.711, al incorporar en el art. 2505 la publicidad registral como un requisito para que se "perfeccionen" las adquisiciones o transmisiones de derechos reales sobre inmuebles. El texto de la nueva norma tiene una característica que es, al mismo tiempo, una virtud y un defecto: la brevedad.

Virtud, porque de manera concisa resuelve un punto que había preocupado a la doctrina nacional desde fines del siglo pasado, modificando la solución adoptada por el codificador, que limitó esa publicidad al derecho real de hipoteca, por considerar que en ese momento "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 para el crédito hipotecario. El mayor valor que vayan tomando los bienes territoriales irá regularizando los títulos de propiedad, y puede llegar un día en que podamos aceptar la creación de los registros

públicos⁷".

Defecto, porque no se regulan numerosos problemas que surgen de la necesidad misma de la inscripción, lo que obligó al legislador a sancionar una nueva ley, la 17.801, que a pesar de publicarse recién el día 10 de julio de 1968, fija en su art. 42 de manera retroactiva la fecha de su entrada en vigencia, a partir del 1º de dicho mes y año, para que coincidiese con la puesta en vigor de la ley 17.711.

La necesidad de sancionar esta normativa en forma urgente impulsó al legislador a adoptar sin mayores retoques un proyecto elaborado por el Consejo Federal del Notariado, que tiene también la **virtud** y el **defecto** de la brevedad, ya que dedica tan sólo 45 artículos a una materia que en otros países requieren más de 400, como sucede en la Ley Hipotecaria de España. Se suma a ello un problema de "perspectiva", pues el proyecto del Consejo Federal estaba dedicado principalmente a prever la transmisión de derechos reales por "actos voluntarios" de su titular, que son los que por lo general se plasman en instrumentos notariales, y no se ocupaba, o sólo lo hacía muy someramente, de las transmisiones operadas en virtud de la ley, como es el caso de las sucesiones **mortis causa**, ni de las transmisiones **forzadas**, que tienen lugar generalmente a través de una resolución judicial.

Existen, pues, en la ley 17.801 numerosos vacíos, que colocan en dificultades al intérprete. Por ejemplo, no se ha regulado en manera alguna la publicidad registral de las subastas judiciales, lo que provoca fricciones frente a las normas de los Códigos de procedimientos, que prevén la publicidad "noticia" por medio de edictos.

Tampoco dilucida la ley cuáles son las hipótesis en que el juez actúa como mero "rogante" o peticionante de la inscripción, y cuáles aquéllas en que ejercita su **jurisdictio**, impartiendo al Registro **órdenes** que deben ser acatadas; ni se ha previsto cuál es el límite de la función calificadora del registrador cuando el documento que se procura inscribir proviene de autoridad administrativa o judi-

⁷. Nota final al título de la hipoteca, generalmente citada como nota al art. 3203 del Código civil argentino.

cial o, como en el caso que nos ocupa, es "formalmente" un instrumento notarial, pero se limita a dar forma escrituraria a una decisión judicial. Este hecho se da con mayor frecuencia en otras circunscripciones judiciales, como la Capital Federal, donde en todas las transmisiones en virtud de una subasta judicial se labra escritura pública, que suscribe el juez, a diferencia de lo que sucede en Córdoba, donde se considera suficiente remitir al Registro oficio judicial que reproduzca los Autos Interlocutorios de aprobación de la subasta y entrega de posesión del inmueble al adquirente.

Al ocuparnos de la calificación de los instrumentos de origen judicial hemos sostenido que se trata de un problema delicado, pues el funcionario administrativo no puede revisar, so pretexto de calificación, una decisión que ha adquirido la fuerza de la cosa juzgada y sobre la cual media un pronunciamiento del magistrado.

Insistimos, la ley 17.801 ha previsto una serie de mecanismos aplicables a los actos de adquisición o transmisión voluntaria de derechos reales sobre inmuebles, actos que normalmente se plasman en instrumentos notariales; pero no ha previsto con el necesario detalle las hipótesis de transmisión legal o de transmisión forzada.

b) Efecto inmediato de las nuevas leyes.

Señala también el fallo, con respecto al caso en estudio, que la vigencia de las leyes 17.711 y 17.801, no pudo cambiar en manera alguna la situación jurídica de "propiedad" del señor Garrone, adquirente del bien en una subasta efectuada y aprobada con anterioridad, es decir una situación jurídica constituida bajo el imperio de la ley antigua⁸, pero -en virtud de lo dispuesto por el primer párrafo del nuevo art. 3, las consecuencias o efectos de esa propiedad han quedado sometidas a la nueva ley a partir de su entrada en vigencia, es decir desde el 1º de julio de 1968.

Adviértase, en primer lugar, que la ley 17.801, complementando el art. 2505 del Código civil, ordena la inscripción de los documentos "que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles", y dispone en el art. 10

⁸. Ver nuestro libro sobre "Irretroactividad de la ley. El nuevo art. 3 del Código Civil", Imp. Univ. Nacional, Córdoba, 1976, cap. I, p. 13 y ss. (distribuye ed. Zavalía).

que esos inmuebles "serán previamente matriculados en el Registro correspondiente a su ubicación".

No contiene, sin embargo, disposición alguna que fije un plazo para dicha matriculación, lo que se debe -sin duda- a una realidad existente en nuestro país: al haberse creado los Registros provinciales, aunque se los tachase de inconstitucionales, la casi totalidad de los inmuebles se encontraban ya matriculados, por lo que pudo parecerle innecesario al legislador fijar plazos y mecanismos de matriculación. Pero este silencio origina problemas, pues no solamente existe cierto porcentaje de inmuebles que jamás han estado matriculados, sino que a ello se suman casos en los cuales el bien se matriculó, pero el tracto registral se ha interrumpido, porque con posterioridad se efectuaron transmisiones de dominio que no han sido inscriptas, sin que ello afectase los derechos de los nuevos titulares, porque la exigencia de publicidad establecida por las leyes provinciales era "inconstitucional".

Hemos manifestado más arriba que, a nuestro entender, a partir de la ley 17.801 y, pese a los vacíos señalados, la publicidad registral es obligatoria⁹. A ello debe agregarse que la propia ley contiene una sanción para los titulares "no inscriptos", que quedan fuera del "tráfico jurídico", ya que no pueden transmitir esos derechos reales por **actos voluntarios**, pues -como expresa el art. 23- **"ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista el título inscripto en el Registro"**.

Esto no significa que pierdan su carácter sustancial de propietarios, sino que se limita de manera inmediata uno de los efectos o consecuencias de esa situación jurídica, exigiéndole -para que pueda disponer del bien- que matricule el inmueble, o regularice la situación de titularidad registral que se ha visto interrumpida.

En tal sentido la observación formulada por el Registro de la Propiedad de Córdoba, con relación a la falta de "tracto regis-

⁹. Conf. nuestro "Publicidad registral", cap. III, ap. 7 "f", p. 89 y 90, ed. Advocatus, Córdoba, 2ª ed., 1997.

tral", sería correcta si el documento que calificaba hubiese sido lo que vulgarmente se llama un "instrumento notarial", limitado a dar forma a una expresión de voluntad de las partes tendiente a transmitir el derecho real por un acto entre vivos, pero excede el marco de las facultades de calificación del Registro pues el acto instrumentado en la escritura es el fruto de la decisión judicial firme que ordena transmitir al señor Buffa el inmueble adquirido a Garrone y que éste, a su vez, adquirió en la subasta judicial por la cual se le transmitió de manera forzada el bien que hasta entonces había pertenecido al señor Caric, titular registral.

c) **Tracto sucesivo.**

El fallo incursiona también sobre el tracto sucesivo, afirmando que **"desde el punto de vista sustancial, es un principio que exige que cada transmisión o constitución de un derecho real, emane de la persona que en ese momento es titular del derecho y está legitimada para disponer de él; de manera que cada uno de los pasos de transmisión se vaya eslabonando sin interrupciones desde el primer titular, hasta el titular actual"**.

Proyectado ese principio a sede registral, la ley procura establecer la materialización formal de ese perfecto encadenamiento de titularidades, que conduzca desde el titular actual, a través de cada uno de sus antecesores, hasta la persona que era propietaria en el momento de matricularse el inmueble, de modo tal que refleje íntegramente la historia jurídica de la finca.

Puede suceder, sin embargo, que por distintas circunstancias las transmisiones hayan respetado el principio sustancial del tracto, sin haberse plasmado previamente en asientos registrales. El legislador ha previsto algunas de esas hipótesis, que la doctrina suele denominar de "tracto abreviado", o "tracto sucesivo abreviado", en el art. 16 que contiene una enumeración que no podemos considerar taxativa, sino simplemente enunciativa.

En tales casos el tracto sucesivo no se encuentra vulnerado cuando -a pesar de que el acto de disposición se otorga por un titular que todavía no está inscripto- el nuevo asiento contiene una relación detallada y completa de la serie de transmisiones, que de

esta manera reflejan en el folio el perfecto eslabonamiento de titularidades.

Cuando el "tracto registral", que es meramente formal, ha quedado interrumpido, pero el "tracto sustancial" se ha producido fuera del registro, debe articularse una manera de restablecer la coincidencia entre la realidad sustancial y su expresión formal; como la ley nada ha previsto, el único remedio para esa hipótesis es la decisión judicial que establezca cual es la titularidad real, a través de las sucesivas transmisiones que no fueron registradas.

Concluye el Tribunal Superior de Justicia afirmando que en el caso de autos **"surgen del tenor de la escritura efectuada por mandato judicial (sentencia N° 22, del 15 de julio de 1977, Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Bell Ville) la totalidad de los antecedentes de dominio que permiten verificar la cadena ininterrumpida de titularidades, a partir de la adquisición por el señor Garrone del inmueble de marras"** y, en virtud de ello ordena al Registro se cumpla lo dispuesto por el Juez que otorgó escritura a favor de quienes adquirieron los derechos a Garrone, dejándose debida constancia registral de las distintas transmisiones que permiten establecer la real existencia de tracto con el anterior titular registral señor Caric.

VI.- Conclusión

1) El Registro, al calificar los documentos judiciales, debe examinar, entre otras cosas, el cumplimiento del tracto.

2) Cuando el tema ha sido motivo de discusión en sede judicial, y esta se ha pronunciado, por sentencia con fuerza de cosa juzgada, sobre la existencia sustancial de tracto, el Registro debe acatar esa **orden** judicial, pues esa registración es materialmente factible, y no puede elevar un "obstáculo registral" en contraposición con la realidad jurídica extrarregistral.