

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Tracto Sucesivo

RICARDO A. PAURICI y CARLOS D. ZADOFF

SUMARIO

I. Introducción. Denominaciones y principios generales del derecho registral II. Tracto sucesivo. Tracto abreviado o comprimido. III. El tracto

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

sucesivo en las legislaciones de la Capital Federal y provincia de Buenos Aires. IV. El tracto sucesivo en las legislaciones latinoamericanas. V. Bibliografía.

I. INTRODUCCIÓN. DENOMINACIONES Y PRINCIPIOS GENERALES DEL DERECHO REGISTRAL

Ha existido siempre la preocupación de rodear a la adquisición de toda suerte de derechos, del máximo de garantías posibles, preocupación ésta que se ha puesto de manifiesto en mayor grado en los últimos tiempos, y en especial con relación a las transacciones inmobiliarias.

La legislación argentina sobre las cosas y los derechos reales, fundamentalmente reside en el Código Civil, que adopta en lo que al dominio se refiere, la teoría romana de título y modo. La protección al tráfico jurídico hizo que la publicidad registral complementara las disposiciones de la ley de fondo, en el sentido de evitar la clandestinidad que dicho sistema ocasiona. Fue clásica la discusión doctrinaria y jurisprudencial relativa a la constitucionalidad o inconstitucionalidad de los registros dominiales, estimulada aquélla por el beneplácito con que la sociedad veía a toda institución que protegiera sus legítimos intereses, y al decir de Bielsa, constituían "una feliz anomalía"; anomalía ésta superada por la sanción de la ley 17711, de reformas al Código Civil, cuyo nuevo artículo 2505 establece que la transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios.

En nuestro medio, la intensa preocupación de un selecto grupo de estudiosos, y para nuestro legítimo orgullo, la mayoría de ellos, surgidos de la gran familia notarial argentina, hizo posible la creación del Instituto del Derecho Registral, nacido de la discusión y estudio del informe que con motivo de su viaje a Estados Unidos y Europa presentaron los doctores Falbo y Scotti, del que surgió el primer anteproyecto de nueva ley del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, base de la ley 17417, sobre organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal y Territorio Nacional de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, y la ley 17801, sobre régimen para los Registros de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal y Provincias.

Guiados por esos mismos pensamientos, el Consejo de la Universidad Notarial Argentina, feliz iniciativa del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, que contó en todo momento con la calurosa adhesión del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, creó la cátedra de "Derecho registral" prestigiada desde sus comienzos por la labor de sus profesores titulares doctor Edgardo Scotti y escribano Raúl R. García Coni.

El "derecho registral" es el conjunto de normas aplicables a la finca.

Roca Sastre expresa que no se debe olvidar que el "Derecho registral" es

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

derecho civil, sólo que al desarrollar más ampliamente una parte del mismo, contemplándola a través de la institución del Registro de la Propiedad Inmueble, adquiere una fisonomía propia, que hace del mismo un cuerpo de normas diferenciadas que se destacan de las propias del derecho civil puro, entendiéndose que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en relación con el Registro de la Propiedad, así como las garantías estrictamente registrales.

Gerónimo González expresa que dentro del derecho de cosas, adquiere especial relieve el llamado "derecho inmobiliario", el cual comprende las normas de derecho civil que regulan los derechos reales inscribibles sobre bienes inmuebles, determinan los efectos que las acciones personales adquieren contra terceros por la anotación, y fijan el especial alcance de las prohibiciones de disponer.

Marín Pérez acepta la denominación de "Derecho registral", definiéndolo tanto en el sentido objetivo como subjetivo, siendo el primero el conjunto de normas reguladoras de las relaciones jurídicas relativa a aquellos bienes aptos para engendrar titularidades erga omnes, mediante la publicidad del Registro; y el segundo el conjunto de facultades derivadas de una relación jurídica en contacto con el Registro y, por tal, dotada de efectos erga omnes. Falbo, con criterio meramente informativo, dice que es una disciplina jurídica que trata los derechos reales en su aspecto dinámico, procurando dar seguridad a los adquirentes de bienes inmuebles o a quienes constituyan derechos reales sobre los mismos.

Otras acepciones de la denominación de esta materia la definen como: "derecho inmobiliario", que según la cátedra es demasiado genérica; "derecho del Registro de la Propiedad", que igualmente adolece del error de ser demasiado circunscripta; "derecho hipotecario", de raigambre en España, pero que se circunscribe a uno de los derechos reales; "Derecho publicitario", demasiado amplio, pues abarca todos los registros, y evidentemente el interés notarial se detiene fundamentalmente en los relacionados con el tráfico inmobiliario; y al de "Derecho inmobiliario registral", sustentado por Pérez Lasala.

Los principios registrales son las reglas o fundamentos que sirven de base al sistema registral, y responden a la tendencia de sintetizar el contenido de las diversas ramas jurídicas en una serie de directrices con jerarquía de principios jurídicos. Roca Sastre los define como el resultado de la sintetización o condensación técnica del ordenamiento jurídico hipotecario (¿inmobiliario?) en una serie sistemática de bases fundamentales, orientaciones capitales o líneas directrices del sistema.

Dentro de la doctrina, y siguiendo la enumeración de la cátedra, se aceptan los principios de:

Inscripción: En el Registro de la Propiedad se inscriben los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales inmobiliarios, conforme a la diferente función asignada a la inscripción,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

surgiendo los sistemas inmobiliarios registrales, cuyos tres grupos fundamentales son: el que por la inscripción se perfecciona la transmisión; el que por la inscripción es constitutivo del acto de la enajenación; y el que por la inscripción da a la misma substantividad propia, desconectada del negocio causal. Según la cátedra, más que un principio es una finalidad.

Rogación o instancia: Es el petitorio que se realiza ante el Registro para que éste lo acoja y registre.

Consentimiento: Involucrado en la rogación, es el consentimiento del beneficiario.

Legalidad: Según este principio, sólo son inscribibles los títulos que son válidos y que reúnen los requisitos exigidos por las leyes para su registración. La calificación de los títulos mediante su previo examen depurador de la documentación presentada es el medio hábil para efectivizar este principio, aceptando sólo los válidos y perfectos, siempre que no surjan obstáculos derivados del Registro; tarea que significa una verdadera decantación.

Legitimación o fe pública registral: Es consecuente de los otros principios, presuponiendo la exactitud del Registro, y establece que los asientos o inscripciones gozan de una presunción de veracidad que se mantiene hasta tanto no se demuestre la discordancia entre el Registro y la realidad, imponiendo como presunción juris tantum la credibilidad del Registro, mientras no se demuestre su inexactitud.

Publicidad: La publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas es el objeto que como institución tiene el Registro de la Propiedad, que contribuye a facilitar el tráfico jurídico inmobiliario.

Especialidad o determinación: Principio fundamental, que busca la determinación, no sólo del objeto o cosa sino también del sujeto, y busca la organización del Registro, sobre la base de la unidad registral finca. En donde se cumple acabadamente este principio es en el "folio real", cuyas bondades se aprecian ya en su aplicación en el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, emulado por los de las provincias de La Pampa y Santa Fe, y actualmente por el de la Capital Federal.

Tracto: Se desarrollará in extenso en el presente trabajo.

Buena fe: Muchos autores citan entre los principios registrales, el de buena fe, como por ejemplo González, mientras otros no ven en este principio otra cosa que uno de los requisitos que debe reunir el tercer

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

adquirente para poder gozar de las ventajas que a su favor reporta el principio de fe pública registral (Roca Sastre).

Prioridad: Se basa en la máxima prior in tempore, potior in jure, primero en el tiempo, más poderoso en el derecho.

II. TRACTO SUCESIVO. TRACTO ABREVIADO O COMPRIMIDO

Entrando en la materia, base de este trabajo, comencemos por definir como "tracto", del latín tractus, al espacio que media entre dos lugares o un lapso o curso de un espacio de tiempo.

Existe un intervalo de tiempo en el que la realidad jurídica y la anotación registral no guardan concordancia, en razón de una variante a las condiciones de dominio, ya sea una venta, hipoteca o cualquier otra restricción, no ingresada para su inscripción. Ese lapso necesariamente existe en los Registros de tipo declarativos como los nuestros, no así en los constitutivos, que pretenden hacer coincidir la realidad registral con la extrarregistral, pues no reconocen la existencia de acto jurídico alguno que no tenga su nacimiento con la inscripción; teóricamente pretenden una exactitud que es evidentemente forzada, pues la realidad jurídica es otra, no pudiendo, por más autonomía que se pretenda conferir al derecho registral en los tipos o sistemas constitutivos, avanzar sobre los principios del derecho civil.

Este lapso hay que reducirlo a la mínima expresión, y tal necesidad es la que determina la exigibilidad de la inscripción en plazos razonablemente breves, y no como pretenden algunos, en la oportunidad que les plazca a los responsables de esa tarea, porque evidentemente en nuestra realidad notarial reguladora del tráfico inmobiliario podríamos caer prácticamente en un sistema no registral, al haber obligaciones sin plazo. La ley 17801 subsana el inconveniente apuntado, en su capítulo segundo, al fijar plazos, dentro de los cuales se considerarán registradas las escrituras públicas a la fecha de su otorgamiento (art. 5º), complementado con los plazos de validez de las certificaciones expedidas por los registros, que establecieron el llamado "bloqueo registral" (arts. 24, 25 y 27), los que dan actualmente amplia garantía al tráfico inmobiliario.

Nos encontramos, pues, que para que se opere el "tracto sucesivo" es imprescindible que quien figure como transmitente o hipotecante sea el titular legitimado, es decir que no basta ser propietario, sino que tiene que estar reconocido por el Registro, por aquello de nemo dat quod non habet.

El tracto sucesivo, según Roca Sastre, tiene por objeto mantener el orden regular de los titulares registrales sucesivos, de manera que todos los actos dispositivos formen un encadenamiento perfecto, apareciendo registrados como si derivaran los unos de los otros sin solución de continuidad.

Para Pérez Lasala, este principio exige que los sucesivos titulares del dominio o derecho real registrado aparezcan en el Registro, íntimamente

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

eslabonados, enlazando al causante con el sucesor.

Sanz Fernández dice que el tracto sucesivo obedece a la finalidad de organizar los asientos de manera que expresen, con toda exactitud, la sucesión ininterrumpida de los derechos que recaen sobre una misma finca, determinando el enlace de cada uno de ellos con su causante inmediato.

Nadie puede transmitir más derechos que los que tiene, *nemo plus iure*, es decir que debe ser su propietario titular del dominio para poder transmitir o gravar el inmueble. No es posible saltar las inscripciones, debiendo la correlación de las mismas ser estricta.

La mayor parte de las leyes orgánicas de los Registros determinan la necesidad de tener a la vista el título de propiedad y un certificado expedido por el Registro, del que surja la coincidencia, con lo que se produce la concatenación; habiendo sido ratificada esta obligación por la Ley Nacional Registral N° 17801, en su artículo 23.

El principio de tracto sucesivo es de carácter formal, pues su finalidad es, como ya hemos dicho, ordenar los asientos para que reflejen los sucesivos cambios de la realidad jurídica.

El título se perfecciona con el aditamento de la inscripción, y la falta de ésta produce algo así como un decaimiento o merma del derecho o de su eficacia.

El derecho surgido de un acto o contrato formalizado tiene una vigencia completa, pero puede perderla o disminuirla por falta o demora de inscripción; circunstancia ésta que sólo se da en los registros de tipo declarativo, que se limitan a publicitar el dominio, no así en los constitutivos en los que la inscripción es el único medio de dar la plenitud de eficacia.

En los registros de sistema constitutivo, el tracto debe ser estricto, es decir, independientemente de lo que ocurra, puesto que las relaciones interpartes, aunque estén configuradas en escritura pública, son prácticamente derechos personales, adquiriendo sólo la calidad de derechos reales al llegar al Registro. En éstos no cabe la posibilidad, común en el tráfico inmobiliario, de operaciones simultáneas; nadie puede vender o gravar un inmueble sin que su título sea acogido por el Registro; debe estar legitimado en forma demasiado severa, con un criterio demasiado cristalizado; este tipo de operaciones sólo pueden ser efectuadas bajo el riesgo de las partes intervinientes, ya que todo queda dentro de la esfera reducida de las relaciones extrarregistrales o prerregistrales, como prefiere la cátedra, ya que importa reconocer la necesaria y futura intervención del Registro de la Propiedad.

El principio general de que no se permitirá la inscripción del derecho en favor de persona alguna si no aparece inscripto el del transferente en su asiento correspondiente, tiene sus limitaciones que configuran el "tracto abreviado" o "comprimido", cuestión interesante, fundamentalmente relacionada con nuestra costumbre de las escrituras simultáneas.

Si se negara la posibilidad del "tracto abreviado" resultaría imposible la realización de operaciones simultáneas, pues en razón de no tener el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

don de ubicuidad en el tiempo y en el espacio, forzoso sería la concreción de tales movimientos en el tráfico inmobiliario, en etapas sucesivas; quien compra no podrá vender sin la previa inscripción. Recalquemos lo de "previa", porque esto de "tracto abreviado" o "comprimido" en manera alguna altera el principio de prioridad; en el registro se mantiene el encadenamiento y las inscripciones deben realizarse por su orden, sin alterar la cronología establecida por el principio de la prioridad.

Algunos autores, con lo atractivo de lo foráneo, olvidan que las figuras de otras legislaciones, además de adoptarlas, hay que adaptarlas a las modalidades propias del ambiente, sin olvidar el indagar primero hasta qué punto conforman las propias necesidades de donde son importadas. Así algunos propician la exigencia del depósito de dinero; y observemos que si todo comenzara con la inscripción, caeríamos en un círculo vicioso, pues el vendedor dice: "yo no entrego sin la paga", y el comprador: "yo no pago sin la entrega". El vendedor que no dio facilidades para el pago, de ninguna manera aceptará el depósito del dinero, que a lo mejor lo está necesitando para desocupar el inmueble, pues compró otro. Razones de dinámica y orden práctico determinan la inconveniencia de congelar fondos por vías del depósito. Resaltemos que en nuestras costumbres está muy arraigada la circunstancia de las escrituras simultáneas. El desarrollo de sistemas de registros constitutivos obliga a renunciar a esta modalidad, reducirla a la mínima expresión, o en fin, a someterla a una serie de riesgos, que nos llevaría a efectuar operaciones documentadas con la poca categoría de boletos de compraventa. De tal modo, esta solución del depósito del dinero no se aviene ni a nuestras costumbres y menos aun a la práctica negocial, puesto que si difícil es plantear el depósito de una seña, casi imposible sería el del depósito íntegro del precio convenido. Depositar el precio hasta que se opere la inscripción, que a veces demora considerablemente, provocaría diferentes situaciones, por ejemplo, un enriquecimiento sin causa, pues el comprador tendría, digamos, el usufructo de la propiedad, y el vendedor no podría disponer de su dinero, el que ni siquiera reeditaría intereses, y podría, en el proceso inflacionario permanente en que vivimos, perder parte de su valor. Indiscutiblemente estas situaciones no conciben con nuestras costumbres en materia de transacciones inmobiliarias. Debemos, pues, defender en toda forma las posibilidades del "tracto abreviado" y no impedir el logro de operaciones encadenadas. El registro no se ve afectado, pues se sigue cumpliendo el encadenamiento sucesivo de las inscripciones, procediendo a la inscripción correspondiente al titular inmediato legitimado, y luego cronológicamente.

El "tracto abreviado" requiere la circunstancia de que las operaciones se realicen en el mismo día. Las anomalías producidas en algunos registros, en que no se ha logrado la inscripción, que demora más de la cuenta, han provocado operaciones que más que simultáneas debemos calificarlas de consecutivas, pues antes de que el vendedor esté

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

legitimado por el Registro, y bajo la responsabilidad del autorizante, se realiza la operación subsiguiente. Hay situaciones en que el servicio público notarial es requerido en forma de un verdadero clamor, vendedores que esperan la inscripción de su título y tienen apremiante necesidad de operar; bien por razones económicas, bien para cumplir contratos, nos llevan a situaciones de emergencia que obligan al notario a actuar bajo su responsabilidad.

La escritura simultánea no presenta problema alguno; consiste en el otorgamiento simultáneo, pero dado que éste no puede ser siempre al unísono, adoptamos como unidad de tiempo el transcurso de un día. Observemos que unos minutos entre una y otra operación rompen la teórica simultaneidad, y aparentemente son consecutivas, pero aceptamos llamarlas simultáneas desde el momento en que ambas se otorgan en una misma audiencia notarial.

Los partidarios del depósito de dinero tienen en cuenta el sistema francés. En Francia, los notarios al par de la rúbrica del protocolo, similar a la nuestra, actúan como banqueros y deben llevar libros rubricados para el manejo de fondos.

Las acotaciones precedentes nos llevan a sustentar el criterio de que el "tracto", como figura, reconoce la posibilidad en nuestro sistema del "abreviado" o "comprimido", que hace viable las operaciones simultáneas, que en la práctica funcionan perfectamente, y con respecto al Registro, mantienen el ordenamiento registral de asiento por asiento.

III. EL TRACTO SUCESIVO EN LAS LEGISLACIONES DE LA CAPITAL FEDERAL Y PROVINCIA DE BUENOS AIRES

En esta ciudad rigió la ley 1893 de Organización de los Tribunales de la Capital :Federal, entre cuyas disposiciones no estaba expresamente tratado el principio de "tracto sucesivo", pero su existencia se deducía del sistema de anotación por fincas y del propósito de la institución registral de buscar la mayor correlación entre el contenido de las inscripciones y la realidad jurídica extrarregistral.

El decreto de 22 de abril de 1903, que reglamentó el Registro de la Propiedad, trató este problema en los siguientes artículos:

Art. 48: "No podrá inscribirse una enajenación total o parcial de derechos reales, sin que esté inscripto o se inscriba el dominio a nombre del enajenante. En caso de sucesión podrán registrarse las transferencias de dominio sin necesidad de inscribir previamente la declaratoria o testamento respectivos:

- 1º) Cuando se trate de bienes vendidos en vida por el causante;
- 2º) Cuando se trate de ventas realizadas en ejecuciones seguidas por deudas del mismo;
- 3º) Cuando se trate de ventas efectuadas por sucesiones legatarias, en las que no exista institución de herederos para sucesiones vacantes. Tampoco se exigirá la inscripción previa de la declaratoria de herederos

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

para inscribir las hijuelas".

Este artículo fue modificado por decreto 10638/43, y no obstante ser un precepto de carácter general, su jurisdicción, si así podemos calificarla, es más reducida que la del art. 50, que luego analizaremos, ya que sólo contemplaba la previa inscripción del dominio y afectaba únicamente a los actos de enajenación total o parcial de derechos reales, siendo una verdadera aplicación del art. 50.

En su segunda parte se refería a supuestos de inscripciones hereditarias, no presentando dificultad alguna los incisos 1) y 3), hallándose en cambio frente al inciso 2) ante una verdadera modalidad en la aplicación del tracto, impuesta por necesidades prácticas de simplificación.

Art. 49: "No se hará inscripción de derechos hereditarios sobre inmuebles sino cuando se presente el título de dominio del causante".

Los derechos hereditarios a que se refería este artículo son los que otorgan el dominio de bienes inmuebles. Este artículo, conjuntamente con la segunda parte del art. 48, trataban el principio del tracto en el derecho sucesorio.

Art. 50: "No se inscribirá ningún acto o contrato que modifique, limite, restrinja o extinga derechos reales, si antes no se ha inscripto el derecho en que versen el acto o contrato".

Vemos aquí tratado el principio del tracto en términos muy amplios.

Art. 51: "Si la propiedad común no estuviese inscripta, el causahabiente de un condómino deberá pedir que se inscriba al mismo tiempo que la enajenación".

Se contemplaba en este artículo el tracto, en el supuesto de condominio.

Art. 52: "Tampoco se inscribirán los contratos de locación antes que se haya inscripto el dominio del locador".

En este artículo se aplicaba el principio del tracto en los contratos de locación.

Art. 53: "El cumplimiento de las condiciones resolutorias o rescisorias se hará constar por una inscripción en favor de quien corresponda, si la resolución o rescisión llega a verificarse".

Lo establecido en virtud de dicho artículo era objetable, en razón de que hablaba de condiciones rescisorias, no existiendo en realidad tales condiciones.

Art. 54: "En general se harán tantas inscripciones como sean las transferencias de dominio o las constituciones de otros derechos reales, aunque sea una sola escritura. Por tanto: Si en un mismo título se enajenaron o gravaron varias fincas, se harán otras tantas inscripciones, cada una en el lugar que corresponda. Si en una misma escritura se enajena una finca y el adquirente transfiere a su vez su derecho, se harán dos inscripciones. Si en un mismo título se enajena el dominio de una finca y a la vez se constituye un derecho real en la misma, se harán también dos inscripciones".

El tracto sucesivo, como principio general, era aceptado en este artículo, rechazando en cambio el tracto abreviado en tres casos, que enumera

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

expresamente.

En la provincia de Buenos Aires rige el decreto - ley 11643 del año 1963, en cuyo capítulo IV se establece el principio del tracto sucesivo, especialmente en los artículos siguientes:

Art. 14: "Matriculado un inmueble, en las transmisiones sucesivas no será necesario describirlo nuevamente en tanto no experimente modificaciones topográficas. En los lugares correspondientes del folio se registrarán: a) las posteriores transmisiones de dominio; b) las hipotecas, otros derechos reales y demás limitaciones que se relacionen con el dominio; c) las cancelaciones o extinciones que corresponda. Los asientos referidos en estos incisos se llevarán por estricto orden cronológico y en la forma que expresa el art. 12 en cuanto fuere compatible, con la debida especificación de las circunstancias particulares que resulten de los respectivos títulos".

Art. 15: "No se registrará título en el que aparezca como titular del derecho persona distinta de la que figure en la inscripción precedente. De los asientos existentes en cada folio debe resultar un perfecto encadenamiento del titular del dominio y demás derechos registrados y correlación entre las inscripciones que existan y las que con posterioridad las modifiquen, cancelen o extingan".

Art. 16: "No será necesaria la previa inscripción o anotación a los efectos de la continuidad del tracto con respecto al título que se otorgue, en los siguientes casos: a) cuando esté suscripto por los jueces, los herederos declarados o sus representantes, en cumplimiento de contratos u obligaciones contraídas en vida por el causante o su cónyuge sobre bienes registrados a su nombre; b) cuando los herederos declarados o sus sucesores transmitieren o cedieren bienes hereditarios inscriptos a nombre del causante o su cónyuge; c) cuando el mismo sea otorgado como consecuencia de actos relativos a la partición de bienes hereditarios; d) cuando se trata de instrumentaciones que se otorguen en forma simultánea y se refieran a negocios jurídicos que versen sobre un mismo inmueble, aunque intervengan diversos funcionarios para sus respectivas autorizaciones. En todos estos casos el título 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".

La ley 17417, ya citada, incorpora a la legislación vigente las normas sugeridas por los estudios y doctrinas más avanzadas. La misma se funda, al decir del informe que la precede suscripto por los doctores Guillermo A. Borda y Conrado J. Etchebarne, en la experiencia hecha en la provincia de Buenos Aires, su ley registral y su reglamentación, así como en los lineamientos de la ley nacional registral proyectada con motivo de tres reuniones nacionales de directores de Registros de la Propiedad, realizadas en esta ciudad y La Plata, San Miguel de Tucumán y Santa Fe en los años 1964, 1965 y 1966, estableciéndose textualmente

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

en dicho informe que las líneas generales del proyecto persigue básicamente: ...g) Determinar con claridad el tracto sucesivo registral... El capítulo V de la citada ley se titula TRACTO SUCESIVO. PRIORIDAD. EFECTOS. El artículo 36 establece: "matriculado un inmueble en los lugares correspondientes del folio se registrarán: a) Las posteriores transmisiones de dominio; ... Los asientos referidos... se llevarán por estricto orden cronológico que impida intercalamiento entre los de su misma especie... El artículo 37 determina: "No se registrará documento en el que aparezca como titular del derecho, persona distinta de la que figure en la inscripción precedente. De los asientos existentes en cada folio deben resultar el perfecto encadenamiento del titular del dominio y demás derechos registrados y correlación entre las inscripciones existentes y las que con posterioridad las modifiquen, cancelen o extingan".

Como ya lo hemos expresado más arriba, el principio general comentado del tracto sucesivo tiene sus limitaciones que configuran el tracto abreviado o comprimido. Esta circunstancia, expresamente contemplada en el artículo 16 del decreto - ley 11643 de la provincia de Buenos Aires, se ve reproducida en el artículo 38 de la ley que comentamos, que dispone: "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 casos siguientes: a) Cuando fuere otorgado por los jueces, los herederos declarados o sus representantes, en cumplimiento de contratos u obligaciones contraídos en vida por el causante o su cónyuge sobre bienes registrados a su nombre; b) Cuando los herederos declarados o sus sucesores, transmitieren o cedieren bienes hereditarios inscriptos a nombre del causante o de su cónyuge; c) Cuando el mismo fuere otorgado como consecuencia de actos relativos a la partición de bienes hereditarios; d) Cuando se tratare de instrumentaciones que se otorguen en forma simultánea y se refieran a negocios jurídicos que versen sobre el mismo inmueble, aunque intervengan diversos funcionarios para las respectivas autorizaciones. En 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 de manera tal que refleje la continuidad del tracto". Esta disposición ha sido prácticamente reproducida en el artículo 16 de la ley 17801, que dispone el régimen para los registros inmobiliarios de todo el país.

IV. EL TRACTO SUCESIVO EN LAS LEGISLACIONES LATINOAMERICANAS

Siguiendo a Pérez Lasala, el principio del tracto sucesivo se encuentra expresa o implícitamente establecido en las distintas disposiciones legales de los países del sistema latinoamericano, así vemos:

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Bolivia: Su Ley de Registro establece el perfecto encadenamiento en las sucesivas transferencias de bienes inmuebles y el artículo tercero de la citada disposición legal dispone "...ninguna inscripción se hará sino en el caso de constar del Registro, que la persona de quien procede el derecho que se trata de inscribir, es el actual propietario...". El decreto reglamentario otorga facultades al adquirente para poder exigir la inscripción del derecho del transferente.

Colombia: El Código Civil, en su artículo 2667, establece: "Siempre que se transfiera un derecho que ha sido antes registrado se mencionará el precedente registro en el nuevo...", o sea que se parte de la base de la previa inscripción. El artículo 16 de la ley 40, aditado al Código Civil, prevé además: "en toda...transferencia del dominio... se relacionará el título del tradente o causante o se hará la declaración expresa de que se carece de título... se relacionará siempre el título anterior".

Chile: El artículo 80 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, exige la concatenación de las sucesivas transferencias inmobiliarias.

Ecuador: El Código Civil, en el artículo 732, exige la mención de la inscripción precedente, reiterándose este sentido en el artículo noveno, párrafo segundo de la Ley de Registro.

Costa Rica: El Código Civil se limita a aplicar el principio del tracto sucesivo a la constitución de los derechos reales, estableciendo en su artículo 452 que sólo se podrán constituir los mismos por quien tenga inscripto su derecho en el Registro o por quien lo adquiriera en el mismo instrumento de su constitución.

Guatemala: El tracto sucesivo no aparece exigido de modo genérico, sin embargo el artículo 1143 del Código Civil dice: "Si al hacerse una inscripción o anotación resultare del título algún otro derecho real no inscripto anteriormente, el registrador procederá a hacer acto continuo la inscripción separada y especial que corresponda a tal derecho. Esta inscripción, desde su fecha, producirá efecto contra terceros".

Honduras: Tampoco está en principio claramente expresado en el Código Civil, aun cuando se lo puede deducir del artículo 2321, que dice: "Ninguna inscripción se hará en el Registro, sin que conste por instrumento fehaciente inscripto, o por el mismo Registro, que la persona que constituye o transfiere un derecho tiene la facultad para ello; exceptuándose las ventas judiciales forzadas, las adjudicaciones en juicio ejecutivo o los actos o contratos anteriores al primero de enero de 1881, que se inscribirán aun sin antecedentes".

El Salvador: Al igual que la legislación de Honduras, en principio no está

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

claramente establecido en la Legislación Civil, aun cuando se la puede deducir de ella, conteniendo las mismas excepciones de ventas judiciales forzadas, adjudicaciones en juicio ejecutivo o título de actos anteriores al 26 de mayo de 1881.

Méjico: El principio no está consagrado genéricamente en la legislación mejicana, pero el artículo 45 del Reglamento del Registro Público exige la previa inscripción del derecho de la propiedad, y los artículos 44 y 46 de la misma disposición legal aplican el tracto sucesivo a supuestos de derechos sucesorios.

Nicaragua: Aun cuando no está expresamente declarado, el Código Civil se limita a aplicarlo a la constitución de derechos reales, expresando en el artículo 3945 que pueden constituirse los mismos por quien tenga inscripto su derecho en el Registro o por quien lo adquiere en el mismo instrumento; disposición complementada en el artículo 19 del Reglamento, que establece que la primera inscripción de todo inmueble será la del título de propiedad, sin cuyo requisito no podrá inscribirse otro título o derecho relativo al mismo inmueble.

Panamá: El Código Civil expresamente consagra el tracto sucesivo en el artículo 1798: "Los títulos que transmitan, modifiquen o limiten el dominio de bienes inmuebles, y los títulos en que se constituya, modifique o extinga algún derecho de hipoteca u otro gravamen sobre tales bienes, otorgados después del primero de enero de 1914, no podrán inscribirse en el registro, si no hubiere inscripto previamente el correspondiente título de dominio del que constituye, modifica, transmite o extingue el derecho de cuya inscripción se trata". El Código Civil contiene dos aplicaciones: la prevista en el artículo 1758 sobre constitución de derechos reales o gravámenes, y la del 1799 sobre sucesiones.

Puerto Rico: El principio está expresamente previsto en el artículo 20, párrafo primero, de la ley hipotecaria de 1893, que corresponde al viejo artículo 20 de la primitiva ley española.

Perú: El Código Civil, en su artículo 1045, lo exige: "Ninguna inscripción, salvo la primera de dominio, se hará sin que esté inscripto o se inscriba el derecho de donde emane la transmisión o gravamen". El artículo 18, párrafo segundo del Reglamento de las Inscripciones, aprobado por la Corte Suprema el 17 de diciembre de 1936, y cuya sección segunda está destinada al Registro de la Propiedad, admite que no será necesaria la previa inscripción para la traslación de dominio a favor de los herederos del deudor, para inscribir venta judicial del inmueble subastado en ejecución seguida para el pago de un crédito garantido con hipoteca, inscripta en el Registro, siempre que en los respectivos juicios hayan sido citados los herederos testamentarios o los declarados judicialmente,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

o en su defecto un defensor de la herencia.

V. BIBLIOGRAFÍA

- Diccionario Hispánico Universal. Ediciones Jackson.
- Falbo, Miguel N.: "Introducción al estudio del derecho registral". Revista Notarial, N° 745.
- Falbo, Miguel N.: "Objeto y eficacia de la registración inmobiliaria". Revista Notarial, N° 756.
- García Coni, Raúl R.: Apuntes y comentarios de su cátedra.
- González, Gerónimo: Estudio de derecho hipotecario y derecho civil.
- Lüthy, Wolfram: "La Ley Registral. Su mecánica. Su presente. Su futuro". Revista Notarial, No 761.
- Pérez Lasala, José Luis: Derecho inmobiliario registral
- Roca Sastre, Ramón María: Derecho hipotecario.