

EL PRINCIPIO DEL TRACTO SUCESIVO*

Por Luis Moisset de Espanés

Sumario: 1. Tracto. Concepto: a) Significado común del vocablo; b) Significados técnicos. 2. Tracto y legitimación. 3. Tracto sustancial: a) Funcionamiento del tracto; b) Ruptura del tracto. 4. Tracto registral: a) Tracto sucesivo. Elementos: titularidad. Previa inscripción; b) Tracto abreviado. Excepciones a la previa inscripción. 5. El art. 16 de la ley 17.801: a) Carácter de la enumeración: ¿ejemplificativa o taxativa? b) Análisis de los distintos supuestos contemplados en la norma. 6. Relación de antecedentes. 7. Tracto y calificación registral.

1. Tracto. Concepto

a) Significado común del vocablo

En su tesis doctoral, todavía inédita, Gabriel Ventura¹, antes de analizar el significado jurídico del vocablo "tracto", nos recuerda que en el lenguaje común esta voz, que proviene del latín *tractus*, se emplea

* El presente trabajo es la primera parte del nuevo Capítulo IX, correspondiente a la futura tercera edición de la obra *Publicidad registral*.

¹ Véase Gabriel Ventura, *Tracto abreviado*, tesis doctoral presentada en la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad Nacional de Córdoba.

para representar “el espacio que media entre dos lugares”, como así también un “lapso de tiempo”², es decir una noción dirigida a representar la distancia existente físicamente entre dos lugares, o entre dos puntos que se ubican en el tiempo.

b) Significados técnicos

El vocablo ha pasado al ordenamiento jurídico, adquiriendo significados técnicos que, aunque se vinculan con el sentido originario, no coinciden exactamente con él.

1. *El tracto y los contratos.* Vemos así que en el terreno contractual es frecuente hablar de contratos de “tracto sucesivo”, o también de “tracto continuado”, para hacer referencia a un vínculo que tiene cierta permanencia y proyección temporal, ya que algunas de las obligaciones que nacen en virtud de tales contratos van apareciendo de manera periódica y continua como sucede, por ejemplo, en la locación de cosas, donde la merced arrendaticia debe pagarse periódicamente; o en un contrato de suministro de pan a un establecimiento hospitalario, donde las entregas de la mercadería deberán efectuarse día a día, y el pago del precio se realiza mensualmente.

La “distancia” temporal entre las prestaciones, y su repetición periódica, justifica que se hable en estos contratos de tracto “sucesivo”, o “continuado”.

2. *El tracto y los derechos reales.* También en el terreno de los derechos reales, y en el campo del derecho registral, los juristas empleamos el vocablo tracto, para referirnos con él al encadenamiento que existe entre las sucesivas titularidades del derecho que se ejercita sobre una cosa dada.

Por uno de esos curiosos cambios que se producen en el significado de las palabras, la primitiva idea de “tracto” como “espacio” que separa dos puntos, se convierte en la idea de “continuidad” o enlace entre los puntos que estaban separados, de manera que se deja de prestar atención al tramo de la situación jurídica que se encuentra entre las distin-

² Estas son las dos primeras acepciones que encontramos en la 21ª edición del *Diccionario de la lengua española*, Espasa Calpe, Madrid, 1992.

Puede consultarse por medio de Internet la 22ª edición, primera del siglo XXI, en la página de la Real Academia Española: www.rae.es.

tas titularidades del derecho real, y se privilegia la "sucesión encadenada" e ininterrumpida de esas titularidades.

2. Tracto y legitimación

A partir de la idea que acabamos de apuntar, algunos autores suelen establecer una vinculación muy estrecha entre la noción de tracto, y la de "legitimación" para disponer³, llegando a sostener que "el pretendido principio del tracto sucesivo no es otra cosa que una derivación formal del principio de legitimación"⁴. En efecto, el tracto o espacio que media entre cada titular del derecho real, va encadenando sucesivamente a todos los que lo fueron, a partir del primer adquirente, hasta llegar al titular actual y, como por el principio general del derecho consagrado en el artículo 3270 del Código Civil argentino, nadie puede adquirir de otro un derecho mejor o más extenso que el que tiene el enajenante, es indispensable que éste se encuentre "legitimado", para el acto de transmisión. Pero mientras el "tracto sucesivo", sustancialmente se reduce a la exigencia de que quien transmite sea titular del derecho, la legitimación requiere algo más: que el titular esté facultado para disponer de ese derecho. Así, por ejemplo, si sobre el titular pesa una inhabilitación, no podrá disponer del bien; adviértase, además, que los denominados incapaces de hecho no pueden disponer por sí, y que en tal caso las personas legitimadas son los "representantes" legales del incapaz.

Pero, tanto en el caso de la representación necesaria de los incapaces, como en la representación voluntaria, la legitimación dimana de la persona titular del derecho, pues se considera a los actos del representante como actos de la persona representada, de manera que en esas transmisiones se cumple con el requisito sustancial de continuidad en el tracto.

³ Véase Ángel Sanz Fernández, *Instituciones de derecho hipotecario*, Reus, Madrid, 1947, t. I, págs. 316 y 317.

⁴ Autor y obra citados en nota anterior, t. II, pág. 95.

3. Tracto sustancial

a) Funcionamiento del tracto

Desde el punto de vista sustancial el tracto comienza a funcionar luego de la primera adquisición del dominio sobre una cosa, mueble o inmueble; a partir de ese momento toda "transmisión", o constitución de derechos desmembrados o gravámenes, sólo tendrá validez si es efectuada por el "titular" del derecho. Tratándose de inmuebles, en nuestro país, a partir del descubrimiento de América y su conquista por España, todas las tierras fueron consideradas propiedad de la Corona, y la "primera adquisición" tenía como causa alguna merced real. Las posteriores transmisiones se producían por vía de sucesiones, o por enajenaciones. Producida la emancipación, las tierras sin dueño pasaron a ser propiedad del Estado nacional (art. 2342, inc. 1) que, sea por vía de donación o de venta, en numerosas oportunidades otorgó la propiedad a una persona que se constituyó en primer titular. Nace allí el historial jurídico del inmueble, y el tracto deberá reflejar de manera completa los cambios de titularidad que se vayan produciendo, sea que esos cambios tengan su origen en transmisiones hereditarias, o en actos de enajenación entre vivos.

Puede suceder también que el primer título de propiedad no haya tenido su origen en una merced real, o en una concesión de tierras por el Estado, sino en la ocupación por tiempo prolongado, es decir por el camino de una "prescripción adquisitiva", como título originario de inmuebles que no tuvieron otro dueño, salvo el dominio eminente de la Corona, o del Estado nacional.

b) Ruptura del tracto

1. *Muebles*. Recordemos brevemente que nuestro derecho conoce con frecuencia la ruptura del tracto en materia de bienes muebles, donde se admite la posibilidad de las llamadas adquisiciones "*a non domino*", contemplada, a partir de la vigencia del Código Civil, en sus arts. 2412 y 3271; el primero de ellos considera propietario al poseedor de buena fe de cosas muebles, siempre que no se trate de cosas robadas o perdidas, y el segundo —de manera concordante— reconoce que alguien que no era propietario del bien mueble, puede transmitir un derecho mejor que el que tenía. No es éste el momento de profundizar en el análisis de esas

normas, que nos limitamos a mencionar para señalar que en esa hipótesis se produce una ruptura en el tracto; se interrumpe la cadena originaria, y comienza una nueva.

En materia mobiliaria el tracto puede también interrumpirse y dar lugar a una nueva titularidad, cuando el dueño la abandona, lo que permite que un tercero la haga suya de manera originaria por la apropiación (arts. 2525 y 2527). El Código contempla también casos especiales de ruptura del tracto en la propiedad de muebles, en los capítulos dedicados a la especificación (arts. 2567 y siguientes), y a las diferentes formas de adquisición (arts. 2571 y siguientes).

2. Inmuebles. Prescripción. En materia de inmuebles la situación es diferente.

La transmisión del bien opera normalmente por dos vías, o por sucesión hereditaria, o por actos de disposición entre vivos. Aunque teóricamente se admite que el titular puede abandonar su derecho, la persona que ocupase el bien no adquiriría de inmediato una nueva titularidad, ya que la apropiación está legislada solamente para cosas muebles (art. 2525), y necesitaría ejercitar esa posesión durante veinte años, por carecer de título, para adquirir la propiedad por prescripción (art. 4016).

La ejecución forzosa del bien en subasta judicial no importa una ruptura del tracto, sino simplemente una forma de transmisión por actos entre vivos.

La otra ruptura del tracto en materia inmobiliaria se produce cuando por ley se afecta el bien a un fin de utilidad pública, y se procede a expropiarlo, indemnizando al propietario, con el fin de incorporarlo al dominio público. Se extingue entonces la primitiva "cadena de titularidades", y nace una nueva; esto sucede especialmente cuando al cambiar el destino del bien, cambia su calificación, en razón de que se lo afecta al dominio público. A nuestro criterio en estas hipótesis se produce una ruptura del tracto y la adquisición fundada en la ley de afectación al dominio público, aunque deba indemnizarse al anterior propietario, convierte a esta "nueva titularidad", en una titularidad originaria, por su naturaleza distinta, que no podrá insertarse en la matrícula originaria, que debe ser cancelada.

En el caso de la usucapión el tracto se interrumpe porque el derecho de quien prescribe no emana del anterior propietario, y cuando el juez declare que se ha operado la prescripción adquisitiva, deberá ordenar la cancelación de la matrícula del titular inscripto, y se abrirá una matrícula nueva para quien adquirió por usucapión.

Insistimos en que el nuevo titular no deriva su derecho del anterior; en este caso hay un corte en el tracto de titularidades; el antiguo derecho real se ha extinguido, y ha nacido un nuevo derecho real, que no tiene antecedentes en el anterior.

4. Tracto registral

a) Tracto sucesivo. Elementos: titularidad. Previa inscripción

La necesidad sustancial de que luego de la primera adquisición de un derecho, en las ulteriores transmisiones se cumpla con el tracto sucesivo, se refleja en casi todos los sistemas de publicidad registral⁵, que suelen convertirlo en uno de los principios básicos del sistema, que no brindaría seguridad si se prescindiese de él.

En materia registral el funcionamiento del "tracto" nace con lo que la ley argentina en su art. 12 denomina "matriculación"⁶, y figurará como primer propietario "en el Registro", la persona que solicitó la incorporación del bien a la matrícula, acreditando debidamente su titularidad. Por supuesto que ello exige probar la "causa originaria" del derecho, por lo que sin duda deberá remontar los antecedentes hasta el "primer propietario extrarregistral", y acreditar también el "tracto sustancial" que ha conducido desde ese primer propietario, hasta el que solicita la matrícula del bien en el Registro.

De allí en más, para que se opere una transmisión de derechos la ley exige que se reúnan dos requisitos, a saber: a) que el acto o hecho transmissivo provenga de quien es titular; y b) que esa titularidad haya sido previamente inscrita. La primera de estas exigencias encuentra una

⁵ Sanz Fernández dice que en el sistema australiano y sus derivados, en los cuales domina la idea de la concesión, "las adquisiciones tienen carácter en cierto modo originario", lo que hace innecesario un medio especial destinado a asegurar el tracto (ob. cit., t. II, pág. 91).

⁶ La doctrina española le da el nombre de "inmatriculación", vocablo que no figura en el *Diccionario de la lengua* y donde el uso del prefijo "in", procura señalar que "se pone" o "incorpora" a la matrícula.

Estimamos que el vocablo "matriculación", empleado por la ley argentina, es suficiente, amén de figurar con ese significado en el *Diccionario de la Real Academia*.

formulación negativa en el párrafo inicial del art. 15 de la ley 17.801, que ordena "no registrar" documentos en que aparezca como titular del derecho una persona distinta a la que figura en el Registro en tal carácter. Continúa luego exponiendo el principio del tracto de la siguiente manera:

"Art. 15. 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 deberán resultar el perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones".

Todo acto, o hecho, que sea causa de un cambio en la situación jurídica registral, debe encontrar su reflejo en los asientos de la matrícula correspondiente. Además de "actos", decimos "hechos", porque hay hipótesis en que un simple "hecho" jurídico, como la muerte, produce cambios en la situación jurídica del bien, sea porque la titularidad del dominio pasa a los herederos, sea porque el fallecimiento de un usufructuario, usuario o habitador, consolida la plena propiedad en cabeza de quien en ese momento estaba limitado a la condición de "nudo propietario".

b) Tracto abreviado. Excepciones a la previa inscripción

Sucedo, de acuerdo a lo que hemos expuesto más arriba, que a veces un "hecho jurídico" producido fuera del Registro, ha alterado la situación de titularidad sustancial, y una persona que no figura como titular en los asientos del Registro, o que aparece con derechos limitados, desea disponer de sus derechos. La falta de inscripción previa, que haya "actualizado" la titularidad sustancial, no es obstáculo que lo prive de "legitimación sustancial", ni afectará la "validez" de los actos dispositivos que realice.

En nuestro sistema jurídico, donde la inscripción registral no tiene carácter constitutivo, el requisito de la previa inscripción tiene carácter pura y exclusivamente formal, vinculado con el procedimiento registral⁷. Se trata de una exigencia que regula la forma de llevar los

⁷ En igual sentido, para el derecho español, Sanz Fernández expresa: "[...] el tracto sucesivo es un mero requisito de los asientos, de carácter pura y exclusivamente formal" (ob. cit., t. II, pág. 93).

asientos, pero la propia ley, como lo veremos en el siguiente apartado, no puede ignorar que fuera del Registro hay casos en que se producen transmisiones de derechos, que respetan el principio sustancial del tracto, ya que emanan de un titular que no tiene limitada su legitimación, aunque todavía no figure inscripto en el Registro. Parece innecesario recordar que en muchas oportunidades se produce una cadena de transmisiones por vía hereditaria, que carece de reflejo registral, y la falta de "previa inscripción", no puede constituirse en un obstáculo que prive a los nuevos titulares, que lo son desde el momento mismo de la muerte del causante, del derecho que sustancialmente les reconoce la ley de fondo. Se acepta entonces, para evitar gastos innecesarios, que ingresen varias transmisiones en un solo asiento, y a esta forma de proceder se la denomina "tracto abreviado", o "comprimido", que en realidad no es algo diferente, sino simplemente una especie del tracto sucesivo. No se trata de excepciones al "tracto", sino de hipótesis en las cuales no se aplica el requisito de la "previa inscripción"⁸.

Más arriba hemos dicho que media una ruptura del tracto cuando la cadena se interrumpe y pasa a haber una titularidad que no tiene su origen, su causa, en los titulares anteriores. Esto no sucede en lo que denominamos tracto abreviado, sino que simplemente se lo compendia en su expresión registral; varios pasos que se han sucedido sin previa inscripción se aúnan en un solo asiento que describe todos los pasos⁹.

5. El art. 16 de la ley 17.801

El ejemplo de las transmisiones hereditarias que hemos mencionado en el punto anterior no es el único caso en que el Registro debe admitir la existencia de un tracto sustancial, y recibir actos en los que constan varias mutaciones en el derecho, pese a la falta de previa ins-

⁸ Conf. en el derecho español Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida, obra citada, N° 185, p. 345: "Puede decirse que la regla de tracto sucesivo no tiene excepciones; las examinadas se refieren solamente a su aspecto tabular o de previa inscripción".

⁹ En el Curso de Derecho Registral dictado en Río Cuarto en 1970, hemos dicho que "el llamado 'tracto abreviado' es en realidad un 'tracto sucesivo abreviado': *sucesivo*, porque el encadenamiento de transmisiones es perfecto; *abreviado*, porque en un solo asiento registral se deja constancia de varios cambios o transmisiones".

cripción. Las técnicas registrales son herramientas que deben estar al servicio de los valores seguridad y justicia, y no pueden constituirse en obstáculos para el tráfico que, precisamente se procura proteger con ellas.

a) Carácter de la enumeración: ¿ejemplificativa o taxativa?

La ley registral, además de exigir que se cumpla con el tracto, da la posibilidad en el art. 16 de una serie de hipótesis de abreviación del tracto, de manera que sin que haya habido inscripción previa se puedan resumir los pasos que se han dado. Comienza diciendo esta norma:

“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: [...]”

Algún autor nacional, como Villaró, entiende que la enumeración contenida en esa norma tiene carácter taxativo¹⁰, aunque matiza en alguna forma su posición, ya que acepta que cada uno de los incisos puede dar cabida “a diversas clases de actos”¹¹. Villaró fundamenta esta postura en el hecho de que, a su entender, “el artículo 16 contiene supuestos que son una excepción a la legitimación registral”¹², a la que —por esta vía— otorga mayor jerarquía que a la legitimación sustancial, pese a que con anterioridad, en su misma obra, ha afirmado que la ley 17.801 “no contiene normas relativas a la legitimación [...] al menos en la forma en que la desenvuelve la doctrina registral clásica”¹³.

Este criterio limitativo prevaleció en la XII Reunión Nacional de Directores de Registro de la Propiedad, efectuada en Paraná en 1975, según recuerda García Coni¹⁴; pero la mayoría de la doctrina, en cam-

¹⁰ Véase Felipe Pedro Villaró, *Elementos de derecho registral inmobiliario*, Fundación Editora Notarial, La Plata, 1980, pág. 94.

¹¹ “La enumeración de los supuestos de tracto abreviado es a nuestro juicio, taxativa. Fuera de ellos no hay otros, aunque cada uno de ellos admita diversas clases de actos” (ob. y lug. cit. en nota anterior).

¹² Ob. y lug. cit. en notas anteriores.

¹³ Felipe Pedro Villaró, ob. cit., pág. 37.

¹⁴ Véase Raúl R. García Coni, *El contencioso registral*, Depalma, Buenos Aires, 1978, pág. 98.

bio, en posición que estimamos más correcta, se inclina a sostener que la enumeración contenida en ese artículo tiene un carácter meramente ejemplificativo¹⁵, y no agota las hipótesis de aplicación del tracto abreviado. Por nuestra parte, en un fallo del Tribunal Superior de Justicia de Córdoba¹⁶, interpretamos que si se ha cumplido el tracto sustancial, y se lo acredita debidamente, el Registro deberá inscribir el documento, dejando la debida constancia registral de la totalidad de los pasos dados. En sentido coincidente Coghlan ha dicho que "habiendo tracto sucesivo material o sustantivo perfectamente configurado, no hay inconveniente en que el tracto sucesivo formal o registral se comprima o abrevie"¹⁷.

b) Análisis de los distintos supuestos contemplados en la norma

1. *Obligaciones contraídas en vida por el causante.* Este supuesto está contemplado en el inc. a del art. 16, que expresa textualmente:

"a) Cuando el documento sea otorgado 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 [...]"

El señor A tiene un bien registrado a su nombre; ha decidido traspárselo a B, o constituir un usufructo a favor de C, compromiso que consta en instrumento privado, pero no otorgó la escritura. A muere, y B, o C, reclaman judicialmente el cumplimiento del compromiso; el juez reconoce el derecho del actor, y ordena que se efectúe la correspondiente inscripción a nombre de B, o de C.

Puede suceder también que sin necesidad de entablar una demanda, el interesado entre en contacto con los herederos y éstos, para cumplir la obligación asumida por su causante, le extiendan la escritura pública, aunque todavía el bien no se ha inscripto a su nombre.

¹⁵ Podemos citar, entre otros, a García Coni (ob. cit., pág. 99), Falbo ("Doctrina general del tracto sucesivo en el derecho inmobiliario argentino", *Revista Notarial*, N° 854), Andorno y Marcolín de Andorno (*Ley Nacional Registral Inmobiliaria*, pág. 204), y Coghlan (*Teoría general de derecho inmobiliario registral*, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1984, pág. 161).

¹⁶ La segunda parte de este Capítulo está dedicada al análisis de ese caso.

¹⁷ Antonio R. Coghlan, ob. cit., pág. 161.

2. *Transmisión o constitución de derechos por los herederos.* El caso contemplado en el inc. b del art. 16 es uno de los que se da con mayor frecuencia en la vida práctica. Prevé dicha norma:

“Art. 16. [...] b) Cuando los herederos declarados o sus sucesores transmitieren o cedieren bienes hereditarios inscriptos a nombre del causante o de su cónyuge.”

A, titular registral de un inmueble, muere; deja tres hijos, que son sus herederos. Aunque no se haya efectuado la partición hereditaria, ni inscripto las nuevas titularidades en el Registro, será suficiente contar con la declaratoria de herederos, para que puedan disponer, y la inscripción registral se efectuará por la mecánica del tracto abreviado. Incluso si uno de esos herederos, C, también ha fallecido dejando quienes lo sucedan, los herederos de C, acreditando su derecho con la declaratoria, ocuparán el lugar que éste tenía, y concurrirán a suscribir la escritura que acredite el acto de disposición que desean efectuar.

El Registro dejará constancia documentada de todos los antecedentes en un asiento de “tracto abreviado”, y la falta de “previa inscripción”, no constituirá obstáculo para la admisibilidad del acto. El tracto sustancial se ha cumplido fuera del Registro, que tomará debida nota, de manera que se cumpla también el requisito del tracto registral.

3. *Partición de bienes hereditarios.* En tercer lugar la ley prevé:

“c) Cuando el mismo sea consecuencia de actos relativos a la partición de bienes hereditarios.”

Por lo general los autores nacionales se limitan a mencionar la hipótesis, sin brindar ejemplos de su aplicación, y uno de los autores de la ley, Falbo, nos dice que con este inciso, unido a los dos anteriores, “se ha procurado evitar el trámite de inscripción de la declaratoria de herederos, con evidentes ventajas económicas de tiempo y de costos”¹⁸. López de Zavalía trata a este inciso de “enigmático”¹⁹, y tiene razón, ya que no es costumbre inscribir la mera declaratoria de herederos, y cuando se efectúa la “partición”, adjudicando a cada heredero su hijuela, la simple inscripción de esas hijuelas no es una hipótesis de “tracto abreviado”, porque es el traspaso directo del titular registral fallecido, al heredero al que se ha adjudicado el bien. Procura entonces el jurista tucumano

¹⁸ Miguel Norberto Falbo, “El registro de la propiedad inmueble organizado por la ley nacional 17.801”, en *Curso de Derecho Registral Inmobiliario*, coordinado por Alberto D. Molinario, Buenos Aires, 1971, pág. 224.

¹⁹ Fernando J. López de Zavalía, ob. cit. en nota anterior, pág. 349.

encontrar una hipótesis de actos que sean "consecuencia" de la partición e imagina el caso de que hubiese sido necesario "someter el inmueble al régimen de horizontalidad", hipótesis en la cual encuentra un caso que podría beneficiarse con el tracto abreviado²⁰.

Nos parece que podemos agregar otro ejemplo que suele tener iguales o mayores posibilidades de darse en la vida práctica: el de la llamada "hijuela de costas", por la cual en el acto particionario se adjudica un bien del sucesorio al letrado, para pagarle con él sus honorarios. En ese caso el bien no ha pasado directamente del causante al nuevo titular, sino que —desde el fallecimiento del titular registral— pasó a ser de propiedad de los herederos, y luego se adjudicó, por la hijuela de costas a un tercero; el registro de este traspaso, que es "consecuencia" del acto de partición, se efectúa por tracto abreviado.

4. *Instrumentaciones simultáneas*. El último inciso del art. 16 dispone:

"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."

Esta norma es una de las que tiene mayor importancia, pues abre el abanico de posibilidades y permite sostener el carácter abierto de la enumeración de hipótesis de tracto abreviado. En la práctica tiene frecuente aplicación (por ejemplo, dos ventas simultáneas: A vende a B, y éste, que todavía no tiene emplazamiento registral, vende a C; o una venta y la inmediata constitución, por el comprador de una hipoteca).

Sin embargo la interpretación del artículo presenta algunas dificultades, en especial determinar qué debe entenderse por simultaneidad de los actos, para que sea aplicable el tracto abreviado, tema sobre el cual nos formuló una consulta el Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba²¹.

Entendemos que la simultaneidad prevista por la mencionada norma 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

²⁰ Ob. cit. en nota anterior, pág. 350.

²¹ Véase nuestro trabajo "Instrumentaciones simultáneas y tracto abreviado", *Lunes 4 y 30*, Valencia, N° 276, pág. 50.

uno y otro documento²². Lo importante es la “unidad ideal del tiempo jurídico”, aspecto desarrollado con mucha profundidad por Fernando López de Zavalía en dos excelentes trabajos²³.

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. 16²⁴, 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. 23²⁵, 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, como una transmisión **parcial** (por ejemplo la constitución de un usufructo o de un condominio, o la constitución de algún gravamen (por ejemplo, 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

²² El profesor Gustavo A. Bono, en postura que merece ser analizada, sostiene que el “tiempo jurídico ideal”, para los actos “simultáneos”, comprende todo el plazo de vigencia del certificado que ha servido para otorgarlos.

²³ Fernando J. López de Zavalía, “Irretroactividad de las leyes”, *LL*, 135-1489; “Reflexiones sobre el tiempo en el derecho”, *Revista Jurídica de Tucumán*, N° 25, págs. 15-45.

²⁴ “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:

[...]

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.”

²⁵ “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 [...]”.

Registro **está legalmente habilitado** para efectuar la inscripción de ese derecho, en forma **definitiva**, dejando constancia en ese momento, sobre la base de los datos contenidos 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.

Esta mecánica de “tracto abreviado”, 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 Córdoba²⁶.

Debemos insistir en 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 ejem-

²⁶ Véase nuestro trabajo “Calificación registral: Documento fundado en resolución judicial”, *Lunes 4 y 30*, Valencia, N° 221, pág. 46.

plo, 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.

6. Relación de antecedentes

El art. 16 culmina con un párrafo dedicado a la mecánica inscriptoria, y las constancias que deben dejarse en los asientos, expresando:

"[...] 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".

De esta manera, aunque el tracto se "comprima", queda reflejada en el folio registral la historia íntegra de las transmisiones y derechos que se constituyeron sobre el inmueble.

7. Tracto y calificación registral

Para concluir deseamos destacar algo que ya expresamos al ocuparnos de la calificación registral, y sobre lo cual volveremos en la segunda parte de este capítulo. El art. 15 de la ley establece como un deber inexcusable que el registrador analice si el acto que se pretende inscribir cumple con la exigencia del tracto sucesivo. Para cumplir con esta

exigencia el registrador no puede limitarse a examinar las formas extrínsecas, sino que debe, forzosamente, ingresar al contenido del documento, para verificar tanto la titularidad del disponente, como su legitimación.

