



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

XV REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Santiago del Estero y Corrientes del 2 al 4 de agosto, y Neuquén del 31 de agosto al 2 de septiembre de 1978

DESPACHO N° 3

TEMA:

TRACTO SUCESIVO. INTERPRETACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 15 Y 16 DE LA LEY NACIONAL 17801. SUS ALCANCES.

VISTO:

La declaración sobre el tema emitida por la XII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble (Paraná, 1975) y los debates producidos en la presente Reunión que han permitido evaluar la experiencia recogida sobre el particular; y

CONSIDERANDO:

Que es posible y necesario ampliar los conceptos existentes, coordinando los distintos elementos que componen la normativa en aras de una aplicación más amplia y flexible, dentro del carácter asignado a la regla expresada en el artículo 15, como así también a las excepciones señaladas en el artículo 16 de la ley nacional 17.801.

Que el principio de tracto sucesivo contenido en el artículo 15 de la ley ofrece dos aspectos básicos: en su primera parte, el dirigido a la configuración documental del derecho; y en la segunda, el que apunta al ordenamiento de los asientos registrales.

Que el primer aspecto, que es de carácter sustantivo, debe interpretarse combinando el artículo 15 con el 23, en lo que se refiere al alcance de la exigencia del título inscripto previamente como manifestación de la legitimación para otorgar el negocio dispositivo y presupuesto de la autorización del documento; en síntesis, lo que en doctrina se conoce como "principio de previa inscripción".

Que el tracto abreviado contenido en el artículo 16, como modalidad excepcional del tracto sucesivo, implica dos situaciones básicamente diferenciadas: por una parte,



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

la de los incisos a), b) y c) que reflejan transmisiones “mortis causa”; y, por la otra, la del inciso d) que se refiere a transmisiones “inter vivos”.

Que en lo referente a la primera situación, el tracto abreviado sólo dispensa de la inscripción previa, mas no del cumplimiento de los requisitos que las normas locales de procedimiento exigen en las instancias judiciales respectivas, por lo que el otorgamiento del documento por los herederos declarados o sus sucesores debe consignar el cumplimiento de dichos requisitos, de igual modo que si se tratara de la expedición del documento judicial por el actuario respectivo.

Que en el supuesto contemplado por el artículo 26 de la ley nacional 17.801, y cuando los antecedentes del acto judicial no se tomen directamente del expediente sucesorio sino del testimonio expedido pero no inscripto, ello exime de consignar el cumplimiento de aquellos requisitos desde que tal testimonio significa que ya han sido cumplidos o controlados por el funcionario respectivo, por lo cual bastará la simple atestación indicativa de que los datos consignados han sido extraídos de la documentación expedida para inscribir.

Que en lo relativo al inciso c) deben interpretarse como documentos que son consecuencia de actos relativos a la partición, aquellos que fueren preparatorios o efectos directo de ella, sirviendo de ejemplo ilustrativo como preparatorio de la partición, la afectación al régimen de las leyes 13.512 y 19.724; y como efecto de la partición, a la adjudicación propiamente dicha.

Que resulta también oportuno, en lo que se refiere al supuesto de transmisiones “inter vivos” (inciso d)), establecer que debe entenderse por instrumentaciones simultáneas a las realizadas en idéntico momento, sea por un único funcionario o funcionarios distintos, pudiendo abarcar dichos otorgamientos un número no limitado de negocios dispositivos.

Por ello,

LA XV REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE,

DECLARA:

Que el sentido y carácter limitativo del artículo 15 de la ley nacional 17.801 expresado en la Declaración que integra el Despacho número 5 de la XII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad, se refiere a las bases y puntos de partida que deben tenerse en cuenta para su adecuada aplicación.



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

Que los supuestos de los incisos a), b) y c) del artículo 16 de la citada norma nacional, pueden ser combinados con la instrumentación simultánea de los otros negocios a que se refiere el inciso d) del mismo artículo.

Que el concepto de simultaneidad que se menciona en el inciso d) del artículo premencionado es aplicable solamente a las instrumentaciones autorizadas en idéntico momento, sea por un único funcionario o por varios de ellos, sin que tenga relevancia el número de negocios dispositivos que dichos otorgamientos comprendan.