

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

***LA CONVENIENCIA DE AMPLIAR LOS SUPUESTOS DEL TRACTO
ABREVIADO REGISTRAL. El principio de suficiencia documental(*) (47)***

JOSÉ VÍCTOR SING

SUMARIO

I. La cuestión. II. El principio de tracto sucesivo. III. El principio de tracto abreviado. IV. El tracto abreviado es una técnica.

I. LA CUESTIÓN

Es de todos conocido que el art. 16 de la ley 17801(1)(48) prescribe de forma genérica cuáles situaciones jurídicas son las que hacen permisible

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

obviar la inscripción registral previa de quién o quiénes otorgan uno o más actos jurídicos dispositivos.

Es también sabido que parte de la doctrina se inclina a sostener el carácter taxativo de aquella norma. Significa, pues, que con tal concepción, ella tiene un valor de *numerus clausus* de las situaciones jurídicas que enuncia.

La cuestión se ciñe a saber si más allá de los supuestos del art. 16 aludido, son admisibles otras para la ejecución de la técnica del tracto abreviado en el documento notarial.

La experiencia demuestra que, años atrás, los instrumentos notariales que hacían uso del tracto abreviado, en buen número recibían el reproche registral por incumplimiento de los recaudos pertinentes. Empero ese correr del tiempo no fue estéril, y hoy se evidencia que quienes acuden al recurso de la abreviación están informados del asunto y, por ende, las observaciones son sensiblemente menores.

Obviamente el principio de tracto abreviado no puede excepcionarse del valor de la seguridad jurídica, aunque su custodia no tiene que conducir a una ciega ortodoxia. En todo caso, el número de documentos observables nada tiene que ver con la juridicidad de otros supuestos de tracto abreviado no contemplados por la norma en examen. Porque una cosa es la permisibilidad de un tracto abreviado amplio y otra cosa es la omisión o error en la hechura documental. En todo caso, la hipótesis o eventualidad de posibles observaciones, de ninguna suerte puede menguar la razonabilidad y prudencia del notariado en la ejecución de la técnica que mentamos.

Sí debe atenderse a que el principal sustento del tracto abreviado se halla en la economía temporal de los actos a otorgarse, en la economía de costos y aun en la economía judicial y administrativa. No se ve luego por qué ha de pensarse en un quebrantamiento de la seguridad jurídica por la apertura a otros supuestos que puedan tener cabida.

II. EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

A riesgo de parecer un tanto primaria la explicación, pero con el fin de contar con los datos jurídicos que se conjugan por el tracto, continuamos recordando esta institución.

Hablamos sólo de tracto y no de tracto sucesivo porque este vocablo conlleva la idea de continuidad, de antecedente a consecuente inmediato. Añadirle la expresión "sucesivo" no implica completar el concepto y sí caer en redundancia. Esa continuidad o secuencia está dada con sólo utilizar la nominación "tracto". Sí tiene sentido mentarlo con la modalidad de abreviado, ya que ello indica la posibilidad legal de prescindir de la inscripción previa para dar a luz los actos jurídicos correspondientes.

Pues bien, la regla basal del tracto tiene su expresión por el art. 15 de la ley 17801, a saber: "No se registrará documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente. De los asientos existentes en cada folio deberán resultar el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

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." Veamos: "No se registrará documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente..."; ¿qué significa la prescripción? Pues que quien aparece otorgando el acto, es la misma persona que ostenta la titularidad actual del derecho inscripto que se dispone. ¿Qué ocurrirá si el disponente del documento no consta registrado? Por la lectura literal del artículo, aquel instrumento merecería el rechazo registral. No es así el efecto subsiguiente. ¿Por qué? Porque sin duda del "corresponde" o de la relación de antecedentes negociales, si no se tratare de un titular registrado y vigente, se exhibirá que tales personas están legitimadas sustancialmente, es decir, que ostentan el derecho que han dispuesto. De donde, no tratándose de una expresión cartular absolutamente nula y manifiesta, y teniendo objeto publicitario registral, la inscripción debe devenir con carácter de provisional (art. 9º, ley 17801) .

Únicamente en el caso de que no hubiere precisa determinación del inmueble, o de objeto publicitario, o de su forma legal o de carencia de su antecedente de dominio, se estará ante la decisión de un rechazo (arts. 3º y concs., ley 17801, y 75 del decreto 2080/80) .

La primera consecuencia es que la negación .de registración examinada, se refiere a una de índole definitiva y no a un rechazo; y sí a una toma de razón provisional. Y esta provisionalidad es en sí una reserva de prioridad frente a cuanto pudiere llegar a serle incompatible u oponible. De allí la suma importancia que reviste la inscripción provisional.

Lo sobredicho no implica disminuir la entidad del principio de tracto, sino más bien ajustar el concepto a su real dimensión, lo que quiere decir mantener incólume su vigencia de tal, o, lo que es lo mismo, su valor de regla principal del ordenamiento registral. Esto decimos porque infra la vincularemos con otra, que para nosotros tiene vigencia de mayúscula, nos referimos al principio de suficiencia documental; y ambas conducen a la razón de ser del derecho registral, la seguridad jurídica.

Prosiguiendo, tenemos que el art. 15 establece el alcance de lo que debe entenderse: " . . . 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." Aquí la ley es muy precisa sobre cómo deben exhibirse las constancias registrales. Como se sabe, el folio es el continente de los antecedentes dominicales pertinentes o la expresión registral de una situación jurídica de carácter real. Materialmente, el folio(2)(49) es una cartulina de forma rectangular. Luce diagramado por medio de divisiones que se denominan rubros. Así hay un rubro para el derecho de dominio y sus titulares, especies éstas que se imprimen bajo la forma de asientos. Los asientos como dice la ley (art. 12, ley 17801), son breves notas que contienen lo pertinente. Hay otro rubro para las desmembraciones del derecho de dominio y las medidas precautorias con expresión de quiénes son sus titulares en el primer caso y con

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

determinación de la autoridad judicial que realizó el mandamiento; y otro rubro cuyos asientos contienen las extinciones del rubro anterior.

De esta suerte, el primer rubro (número ó en Capital Federal) se relaciona dentro de sí mismo y con el de gravámenes, restricciones e interdicciones (número 7); y éste dentro de sí y con el de cancelaciones (número 8). También este último juega dentro de sí y en vinculación forzosa con el rubro 7.

El encadenamiento que impone el art. 15 es la sucesión y congruencia de los asientos. Quiere esto decir que si el rubro ó expone un condominio, y alguno de los condóminos ha enajenado, el nuevo asiento del adquirente debe contener que lo enajenado es la parte indivisa de aquel titular contenido en el asiento "tanto" (con expresión numérica de quién fue el enajenante). Asimismo, el nuevo asiento contendrá los datos del autorizante, como también el número del certificado utilizado para el acto de enajenación; todo lo cual debe ser coincidente con el asiento precedente, porque es de estilo que a un asiento de dominio no le siga otro asiento de dominio por acto inter vivos, sino que entre ambos se encuentre el asiento de reserva de prioridad confeccionado a raíz de la expedición del correspondiente certificado(3)(50), y salva la circunstancia de que el autorizante hubiere prescindido del pedido de certificado para el otorgamiento del acto.

Dicho de otra suerte, si en un asiento 1 del rubro ó se exhibe un titular dominical de nombre Ene Ene, el asiento siguiente no será de un titular de dominio Equis Zeta, sino de una certificación expedida con el número "tanto" para el notario Fulano de Tal, registro "tanto" de la jurisdicción "tal"; que puede serlo por compraventa, permuta, donación, dación en pago, aporte de capital o cualquier otra enajenación que provenga de un contrato innominado. Este asiento nos indica que el titular Ene Ene ha instado la publicidad registral para provocar un cambio de titularidad registral. Luego sí el asiento de continuidad expondrá al titular Equis Zeta en el todo o en parte del objeto del derecho de dominio.

La misma mecánica vinculante se aplica en los otros rubros, verbigracia: si luce un acreedor hipotecario en el rubro 7, la documental extintiva de su derecho se expresará en el rubro 8. También dijimos que el asiento se relaciona en sí mismo. Es la situación del asiento del acreedor hipotecario que se liga con el asiento precedente del mismo rubro que expresa la expedición del certificado a utilizar para autorizar el acto del mutuo hipotecario; uno y otros asientos guardan coherencia. Igual pasa en el rubro 8, pero en éste la interdependencia generalmente se pondera entre un asiento de anotación o inscripción provisional que luego muta a definitivo o que ha resultado caduco. Por supuesto, si la extinción se refiere al usufructo, este rubro 8 se vincula necesariamente con el rubro 7 que contiene a aquel derecho. También es regla general de todos los rubros que se relacionan dentro de sí, cuando expresan rectificaciones o completan asientos que les son propios.

Pues bien, examinada la regla del art. 15 como la que impone el ordenamiento de los asientos de forma secuencial, sobre la base de las

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

sucesiones singulares y universales de los titulares dominicales, o sobre la base de los actos dispositivos de quienes son titulares de otros derechos reales o de otros derechos que provocan anotaciones de carácter judicial; y con el modo de practicarlos establecido por el art. 12 de la misma ley 17801, corresponde establecer si el art. 16 de tracto abreviado tiene el valor de regla de excepción o conlleva carácter enunciativo.

III. EL PRINCIPIO DE TRACTO ABREVIADO

Dado que el art. 16 ha sido transcrito, que sus supuestos son bastante explícitos por sí mismos; que están suficientemente ilustrados por la doctrina; y porque lo que aquí se examina es la posibilidad de admitir un texto amplio de situaciones que den lugar al uso de la técnica del tracto abreviado, sólo recordaremos que sus tres primeros incisos tipifican supuestos que reconocen su existencia por sucesiones universales como instancia judicial; y que el inciso restante se refiere a sucesiones singulares, esto es, actos entre vivos simultáneamente instrumentados, con la aclaración de que este caso nunca ha provocado disenso cuando realmente se ha tratado de instrumentaciones simultáneas.

El problema está en contestar afirmativamente la pregunta: ¿es admisible el otorgamiento de actos dispositivos mediante la técnica del tracto abreviado, fuera de la tipicidad del art. 16 de la ley 17801?

Exponemos cómo se ha tratado el asunto dentro de la judicatura. Así las Salas D y G de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, el 14 de marzo de 1985 en autos "Solari Costa, O. s./resolución de recalificación" y el 7 de abril de 1986 en autos "Roitstein, Benito s/apelación Registro de la Propiedad Inmueble", respectivamente se pronunciaron sobre el punto.

Conceptualmente la fundamentación de lo resuelto por ambas Salas es idéntica y tiene su centro en la idea de que: "... El denominado tracto registral comprimido o abreviado (art. 16 de la ley 17801) no constituye una excepción al extremo de sucesividad del mismo que custodia el art. 15 de la ley 17801, como se evidencia en el hecho de que aquella modalidad se establece << ... a los efectos de la continuidad del tracto ... >> (art. 16 citado) . Por ello las posibilidades de aplicación de la versión restringida del tracto registral no necesariamente deben apreciarse literalmente a las enunciaciones de la ley, si así no se logra un máximo rendimiento de publicidad, y en cambio se desprecia un resultado de economía derivado de la abreviación de la expresión registral del Tracto." Por lo transcrito y de una suerte concisa y vigorosa se niega el valor de excepción de la regla del art. 16 de la ley 17801.

Para las Salas mencionadas el principio que debe preservarse es el de un máximo rendimiento de publicidad. En nuestro modo de ver el primer valor es la seguridad jurídica y el rendimiento de publicidad una de sus consecuencias. Al fin de cuentas, la seguridad jurídica registral es la razón de la existencia del organismo administrativo. Y este valor seguridad jurídica

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

se obtiene cuando el asiento registral pertinente guarda absoluta correspondencia con la realidad extrarregistral, vale decir, con el substratum documental llevado a su toma de razón. Este valor deviene de la fidelidad y completividad de los documentos y de sus asientos registrales. De tal forma, el conocimiento que nos brinda la publicidad registral da a los interesados la necesaria certeza de que refleja cabalmente la realidad extrarregistral que conformaron los asientos correspondientes. Significa, pues, que de la coincidencia de ambas realidades se produce un valor de fe pública registral que va más allá de ser una expresión formal, no porque se la dote de una consistencia jure et de jure, sino que por su pureza advenga una fehaciencia que no cause especie alguna de conjetura.

Hemos hecho un tanto este desvío temático porque todo el problema que provoca el tracto abreviado es de carácter de seguridad jurídica. Todos sabemos que ésta no es tal sin una fe pública registral de estima; que ésta no se da sin una buena publicidad; que no puede haber una buena publicidad sin buenos asientos registrales, como tampoco puede haber buenos asientos si no se cuenta con buenos documentos.

Ergo, todo tiene su inicio en la bondad documental. Pero la bondad documental no se obtiene porque una titularidad provenga de dos, tres o más asientos. La bondad documental proviene de su suficiencia y de su fidelidad negocial.

La bondad del título de mi derecho no provendrá de que aquél se exprese por dos o más asientos registrales originados por la toma de razón de dos o más testimonios.

La salud y entereza de mi derecho provendrá de uno o más actos legales debidamente sustentados documentalmente. No se trata de tener un buen número de documentos y un buen número de asientos, sino de contar con el documento y el asiento suficientes. Y suficiencia es eso que se llama bastarse a sí mismo. Es aquí donde tracto abreviado y suficiencia documental confluyen para ungir a la seguridad jurídica y, por ende, a la buena publicidad registral.

Vimos que la regla pilar del art. 15 prescribe la coincidencia de identidad del titular registrado y del titular disponente, lo que es que "A" registrado ha de ser "A" disponente. Mas por el art. 16 puede ser "B" no registrado quien disponga como sucesor de "A", si lo es por título universal o por acto singular simultáneo. Sin embargo, para que los sucesores universales de "A" no registrados puedan legalmente disponer, la misma ley les impone una condición, que por el mismo documento demuestren sus títulos: "En todos estos casos el documento deberá expresar la relación de los antecedentes de dominio o de los derechos motivo de la transmisión o adjudicación, a partir del que figure inscripto en el Registro, que se consignará en el folio respectivo." (art. 16 cit., in fine).

Pues bien, si la ley hace permisible el tracto abreviado cuando documentalmente se acredita la continuidad de sucesión del derecho que se dispone, ¿cuál es la razón que asiste limitarlo a los juicios universales y a la simultaneidad? No se ve que la relación de antecedentes de una sucesión universal sea más bonificada que otra relación de antecedentes

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de dos o más actos entre vivos no simultáneos.

Entendemos que no hay lugar a un juicio que exprese: este documento de tracto abreviado es bueno porque se reconoce en un sucesorio, este otro no es tan bueno porque no proviene de un sucesorio, cuando precisamente, el tracto abreviado tiene su lugar en la ley porque cumplimenta los recaudos que ella misma le impone.

La conclusión a la que se arriba es elemental: si el valor a custodiar es la seguridad jurídica, si ésta es abonada en un tracto abreviado por una fiel y completa relación de antecedentes que sustenta la legitimidad de quien o quienes disponen, y, con ello se gana en economía de tiempo, de actos procesales y administrativos, es razonable admitirlo para cualquier situación jurídica dispositiva debidamente instrumentada. Y debidamente instrumentada quiere decir darle el respaldo legitimante de la suficiencia de su relación de antecedentes. Restringirlo a una interpretación literal del art. 16 de la ley 17801, además de ser una ortodoxia que suena a hueco, cae en aquello tan rancio y tan sabio de: "Summum jus summa injuria".

Sin agotar la multiplicidad de situaciones que pueden darse, enunciamos las de cierta frecuencia, a saber: ex cónyuge que resultó adjudicatario de un bien de la sociedad conyugal y que vende. De acuerdo con lo sobredicho, su derecho y facultad dispositiva deben acreditarse completamente. ¿Cómo? Sencillamente, y a partir del último inscrito efectuando la relación de antecedentes que en su lugar comprenderá la parte pertinente de la sentencia, porque ella es presupuesto de la adjudicación, y porque si aquella persona era titular registral o no lo era, en un caso constará casado con...; y en otro su ex cónyuge figurará casada con él; y en el acto comparece como divorciada, luego ha de expresarse la parte pertinente del convenio de adjudicación y la investidura legal de él que es la resolución del juez que lo ha aprobado y que ordena la inscripción de lo convenido. No se requiere la autorización judicial para otorgar el acto por medio del tracto abreviado porque ello es una facultad del interesado reconocida normativamente. El continente restante de la escritura es lo de estilo de cualquier acto dispositivo. Segundo ejemplo: ex socio o socio de cualquier ente que enajena un bien inmueble por cualquier título. Siempre de acuerdo con lo expuesto, su calidad de titular de dominio deberá acreditarse mediante el origen de la titularidad inscrita que es la del ente social. A continuación se expresará la relación de antecedentes que lo condujo a ser titular dominical que puede ser por disolución y liquidación (de donde resultó adjudicatario) o adjudicatario también por reducción de capital social, etc. Tercer ejemplo: enajenante no inscrito que es titular de dominio por prescripción adquisitiva. Como en los casos anteriores, la relación de antecedentes se iniciará con la última inscripción. Puede ocurrir que se carezca de antecedente de dominio; que el organismo no cuente con una o más inscripciones precedentes, lo cual es indiferente para el titular de la usucapión porque él lo es de forma originaria, pero deberá darse razón escrituraria de tal circunstancia, porque, como sabemos, la ley lo impone y también el Reglamento para la Justicia Nacional en lo Civil. Acto seguido se expondrá en lo pertinente la sentencia que ha declarado adquirido su

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

derecho y la inscripción que ha de resultar sin efecto si correspondiere, como también el auto que ordena su inscripción y la constancia del expediente de que se obló el Impuesto de Sellos debitado por la usucapión; siendo los restantes datos jurídicos los que son de costumbre. Cuarto ejemplo: enajenante que reconoce su derecho en una ejecución judicial no inscrita. La relación de antecedentes dará comienzo con la del ejecutado, le seguirán las de las actuaciones judiciales, que son: el auto que ordenó sacar el inmueble a remate, el que aprobó el remate y tuvo al ahora enajenante como comprador, el mandamiento de darle la posesión y la parte pertinente del acta de posesión autorizada por el oficial de Justicia, la constancia de haberse oblado el impuesto por la transmisión operada por la subasta y el auto que ordena su inscripción; a continuación irá lo que es propio de los actos de enajenación.

Lo expuesto es lo que brinda la realidad, pero es acogible cualquier otro acto dispositivo que contenga la debida legitimación que prescribe el art. 16 de la ley 17801, in fine.

Y es aquí donde juega el mentado principio de suficiencia documental en sede registral, que no se origina en nuestra aspiración y porque emerge de la ley.

En realidad, este principio es el que espiritualiza a toda la ley 17801. No obstante ello, es patente en los siguientes artículos: el tercero, que establece que lo contenido cartularmente debe ser idóneo para mutar o extinguir un asiento: "Revestir el carácter de auténtico y hacer fe por sí mismo o con otros complementarios en cuanto al contenido que sea objeto de la registración, sirviendo inmediatamente de título al dominio, derecho real o asiento practicable"; el sexto: "La situación registral sólo variará a petición de... ", y enuncia al autorizante del documento y al interesado, siendo que cae de maduro que la petición debe ser suficientemente sustentada por el documento en cuanto a idoneidad y completividad; el ya transcrito quince, que exige conditio sine qua non que el documento exprese al titular disponente en coincidencia con el titular inscrito y la debida compatibilidad de los derechos inscritos con lo que se otorga; el dieciséis in fine, también expreso ut supra, que por la oración: "... el documento deberá expresar la relación de antecedentes...", está pidiendo la suficiencia dispositiva a través de la legitimidad del que comparece a otorgar el acto; el veintitrés, que también requiere suficiencia en las personas y en los bienes que se disponen, lo cual debe emanar documentalmente.

¿Y qué es el principio de suficiencia documental en sede registral? Pues, por lo que corporiza la normativa, según vemos, es la regla que impone que las expresiones traídas a registrar sean correspondientes en lo formal y sustancial con la especie de rogatoria formulada, y que ésta lo sea con los objetos publicitarios de la ley.

Significa que el documento en examen debe exhibir(4)(51) que el acto o actos otorgados se tipifiquen de forma completa con el derecho cuya publicidad se peticiona por medio del formulario de inscripción. Esto se concatena con el principio de rogación (art. 6º, ley 17801) que prescribe al organismo obrar sólo respecto de lo que se le pide y no en cuanto a la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

integridad documental que se otorgó. Por ello la suficiencia cartular se restringe a lo que se pretende darle entidad registral. Cuando el acto no fuere tipificable dentro de los cánones conocidos, la suficiencia radicará en que las manifestaciones tengan la virtualidad de generar el derecho que se ha de publicitar (causa jurídica).

Reiteramos que al mentar lo sustancial de la suficiencia, se atiende registralmente a la especie del derecho preexistente que se dispone y no a que tal derecho sea plenamente real y que así se disponga, porque en el Registro no sanan ni convalecen los derechos (art. 4º, ley 17801) .

Tocante a lo formal (art. 8º, ley 17801), la suficiencia se refiere a la materialidad y presencia de los recaudos que consisten en símbolos, signos, sellos, firmas, timbres, formatos, leyendas, constancias, consistencia del soporte instrumental, dimensiones cartulares, especie de reproducciones, etc., como a la correcta formulación de la rogatoria de inscripción.

Resumiendo un poco, ¿cuáles son los valores que deben concurrir para configurar la suficiencia documental en la calificación registral?

1) Que el disponente sea el sujeto registrado, y de no contar con la registración, que resulte debidamente legitimado por los hechos, actos y documentos que califique el autorizante; 2) que el acto o actos que otorgue no solo resulten de objeto jurídico sino también registral; 3) que el contexto sea bastante para configurarlo claramente; 4) que la tipicidad resultante corresponda con la que se ruega a publicidad; y 5) que ostente las formas de la ley. En una palabra, llenar la condición de contenido completo e idóneo.

Hasta ahora hemos discurrido del tracto abreviado presupuestos al caso de enajenación. Es de preguntarse si resultaría aplicable a otros actos dispositivos, como son la constitución de una hipoteca, un usufructo o una afectación a la ley 13512 sin adjudicación ni transferencia de sus unidades funcionales. Si nos atenemos al texto normativo, vemos que éste se ciñe al cambio de titularidad dominical: "... la relación de los antecedentes de dominio o de los derechos motivo de la transmisión o adjudicación..." (art. 16 citado), pero no vemos por qué no pueda contemplarse su admisión, pues cualquiera fuere el acto que deba otorgarse, el documento deberá reflejar el tracto abreviado: "... que se consignará en el folio respectivo". Asimismo no se ve por qué las razones de economía de la abreviación deben reservarse para la transmisión o adjudicación y no extenderlo a otra suerte de disposición sin cambio de titularidad dominical.

Claro está que más límpido sería el proceder si se reformulara la expresión normativa del tracto abreviado. Puede modificarse el art. 16 por un texto que hiciera mérito de la suficiencia documental en sede registral. Así, a título de ensayo y no de forma sacramental puede decirse que: "No se requerirá la previa inscripción(5)(52) a los fines de la continuidad del tracto respecto del documento dispositivo que se califique, cuando éste exhiba la debida relación de antecedentes que legitimen a su otorgante. También resultará inscrito si así lo rogare el beneficiario del derecho dispuesto, en la parte propia que compartía con el disponente. En todos los casos se asentará en

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

el folio la abreviación producida".

Hemos incluido la palabra dispositivo con valor de generalidad para comprender a aquellos actos que no son únicamente de transmisión o adjudicación. El segundo párrafo requiere una explicación que damos con un ejemplo: hay una indivisión de dos o más personas que proviene de una sucesión universal. Uno o dos de ellos donan o venden su parte al otro u otros. De acuerdo con el art. 16 el tracto abreviado se inscribe por quien ha dispuesto, pero no respecto de quien no lo ha hecho. En el caso los disponentes son los que venden o donan su parte, y no el donatario o adquirente. De allí que la parte proveniente de la declaratoria de herederos o testamento que le es propia no se inscribe.

Entendemos que si se ha comparecido al acto, se ha aceptado la donación o la enajenación, hay una voluntad de inscribir la integridad de su derecho (si además así lo ruega) y no sólo lo que singularmente le han transmitido. Por ello, incluimos esa parte con la inscripción de la que recibe por otro título que no es el de su origen.

Distinto es el caso si los titulares de la indivisión fueren tres o más y uno transmitiere a otro de ellos. No cabe presumir la voluntad de inscribir de aquellos que no comparecieron al acto, porque, como se dijo, el Registro no actúa de oficio, y por ende, no sustituye aquellas voluntades, no obstante que la relación de antecedentes también es común a los mismos. Tampoco la actuación de los comparecientes del tracto abreviado puede interpretarse representativa de los que no lo han hecho, porque no está comprometida la existencia del derecho o del objeto común; y porque la publicidad de él es privativa y voluntaria de su titular, y salva la publicidad forzada que judicialmente se ordene por la existencia de litis contra tales personas.

Lo dicho es un intento de caminar. Hay mejores sendas para transitar y otros pueden decir de lo mismo mucho, bueno y bien. El derecho, que es cercano a otros objetos culturales, como ellos es obra de todos y de nadie en particular, aunque algunos poseen luces más intensas.

Es deseo nuestro que estas palabras provoquen un contagio a los capacitados de la materia y que mejoren o reemplacen lo expuesto, por aquello de que ninguno es señor de la verdad ni tampoco ésta es inmutable, sino una continua acción de búsqueda cognoscitiva, porque cuantos más datos y conocimientos acumulamos, mayor es la conciencia de orfandad de sabiduría.

IV. EL TRACTO ABREVIADO ES UNA TÉCNICA

En nuestro criterio, técnica es el modo de un quehacer. Y decir modo significa decir reglas de tal quehacer. A contrario sensu, si no hay reglas para los cometidos o las reglas son exclusivas o fruto de la inventiva de quien ejecuta, estamos frente a la creación y no al obrar técnico.

Luego, lo técnico se presupone en la existencia de cualquier número de individuos (número suficiente) que ejecutan la misma función, lo que permite decir que la técnica se aplica a las acciones individuales de quienes

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

efectúan una labor común.

En el ámbito público la técnica se pronuncia con mayor acento. ¿Por qué? Porque los agentes comitentes carecen de la libertad de obrar en sus funciones. Toda su actuación específica está reglada. Toda esa actuación aunque a veces no presente un perfil definido es procedimiento. Sin embargo, es necesario distinguir lo que es procedimiento de una actuación de lo que es procedimiento de la técnica. En el primero el agente crea, así sea de forma minúscula, una norma que da pie o no a otra u otras; en lo técnico no se hace creación y sí ejecución, porque la norma es en sí misma la creativa y la que sustenta su obrar. Esto quiere decir en lo práctico que el agente no confecciona el asiento de registración como le place sino como normativamente está escrito. Mientras que cuando califica, está gestando la regla singular que llevará a imponer la inscripción o la no inscripción. En un caso habrá actuado con pautas generales sometidas a su reflexión en el contexto que examina y en el otro habrá cumplido con un modelo riguroso. Como dijimos, hay un esquema que por delegación de la ley es pautado por el primer funcionario registral, mas éste no actúa a su libre albedrío sino sometido a las reglas que la misma norma le impone.

De todas formas, si se presta alguna atención a la lectura de la ley 17801 y su decreto reglamentario, se comprobará que ambos conllevan un quehacer técnico. Entre las normas que mejor exhiben tal calidad están los arts. 10, 11, 12, 13, 30, 31, 32, 33, 39 y 40; y del decreto 2080/ 80, los arts. 27 al 33, 61, 62, 65, 67, 69, 73, 74, 76, 85, 89, 114, 127, 130, 131, 132, 153, 184, 185 y 186. Pues bien, con tracto abreviado o sin él, ¿cuál es el efecto de la inscripción? Siempre el mismo: la publicidad.

Lo que ocurre es que en el tracto abreviado la expresión material de la toma de razón en el antecedente de dominio tiene un modo "comprimido". Su asiento sólo es diverso del tracto ordinario en que por un único documento se consignan dos o más negocios jurídicos o causas jurídicas que originaron el derecho del mismo asiento; con la aclaración de que la instrumentación cartular proviene de un tracto abreviado. Estas constancias impuestas por la ley (art. 16, in fine) son lisa y llanamente un quehacer técnico.

En cuanto a la calificación documental no se comprueba una labor intelectual distinta de la que corresponde al tracto más generalizado. Veamos: en un testimonio expresivo de la voluntad enajenativa de los herederos no inscritos, ¿qué se calificará, además de lo que es de estilo? Pues que la relación de antecedentes se inicie por lo menos con el último titular inscrito (art. 16 cit.), que ha de ser el causante de aquéllos; y a continuación, la legitimación de los transmitentes, esto es, la relación de antecedentes que les corresponde como tales (mismo art. cit.).

¿Cuál es la diferencia entre un tracto abreviado y un "tracto sucesivo"? La del quantum de antecedentes legitimantes.

Ocurre con el tracto abreviado, que requiere más prolijidad en la verificación de los recaudos que le son propios; pero la operación reflexiva es idéntica en uno y otro. Naturalmente, también se calificará que por los transferentes no consten inhibiciones; deber de comprobación, en primer lugar, por el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

autorizante mediante la certificación personal (art. 23, ley 17801); y luego en el organismo por el registrador.

En conclusión, el tracto abreviado nada tiene de exótico. Es institución propia del derecho registral que, en lo sustancial, comporta la comprobación de que su sujeto activo es debidamente legitimado; y que, en su hechura notarial y registral, se resuelve de acuerdo con la técnica legal.

PRÁCTICA NOTARIAL

RENTA VITALICIA CON HIPOTECA(*) (53)

CARLOS NICOLÁS GATTARI

(20) VEINTE. Transferencia por renta vitalicia e hipoteca: José Smith a Emilia Partridge y otra. En la ciudad de Buenos Aires, República Argentina, a catorce de febrero de mil novecientos ochenta y ocho, ante mí, Rolandino Tabelión, titular del registro dos mil, comparecen José SMITH, Emilia y Elisa PARTRIDGE, éstas asistidas de su médico de cabecera, doctor Francisco Highbee, casado, matrícula profesional 12345, vecino de Oceanía 315, todos mayores de edad, a quienes conozco.

A) TRANSFERENCIA Y RENTA VITALICIA

I. Exposición. Emilia y Elisa Partridge son propietarias de la UNIDAD FUNCIONAL TRES, con entrada por Osaka 1858, la cual desarrolla 100,30 (cien coma treinta) metros cuadrados y posee 15,60 % (quince coma sesenta). Integra la planta baja del edificio sito en esta ciudad, calle Osaka 1856/58/60 entre las de Ostende y Ottawa (Plano MH. 1371/78). Catastro: 18-56-58-60- Partida 1856586-OSN. 5-65860 - VF. 1987. A 45.000.

II. Estipulación. Las exponentes transfieren el inmueble descrito y el porcentual sobre los bienes comunes a José Smith, quien declara hallarse en posesión efectiva del mismo; acepta la transferencia y el reglamento que rige el consorcio. Como contraprestación, José Smith constituye una renta vitalicia a favor de ambas transmitentes, con derechos de acrecer entre ellas. La prestación periódica es de A 4.000 (cuatro mil australes) y corresponde por mitades iguales a cada rentista; será ajustada trimestralmente según el índice de costo de vida en forma acumulativa.

III. Declaraciones complementarias. Las transmitentes responden por evicción y vicios redhibitorios y se obligan a saneamiento; aseguran tener la libre disposición de sus bienes y no estar comprendidas en la ley 22591. Ambas partes manifiestan haber arreglado entre ellas lo relativo a expensas y fondo de reserva; solidariamente asumen la deuda por impuestos y tasas (5, 22427) e informan que hay póliza vigente contra incendio por todo el