

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

...

REPERCUSIONES DE LA REFORMA AL ARTÍCULO 2505 DEL CÓDIGO CIVIL

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

(*)(53)

PEDRO NÉSTOR CAZEAUX

I.

En nuestro Código Civil, tal como lo concibió Dalmacio Vélez Sársfield, la adquisición y transmisión del dominio en materia de inmuebles estaba sometida a dos exigencias: la firma del instrumento público de enajenación y la subsiguiente tradición(art. 2609). Era una norma congruente con lo dispuesto en el artículo 577: "Antes de la tradición de la cosa, el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real"(1)(54).

La tradición era para Vélez, entre otros aspectos, una forma de publicidad. No se concibe, dice en la nota al artículo 577, citando a Freitas, que una sociedad esté obligada a respetar un derecho que no conoce. La manera de hacer visible ese derecho ante la sociedad era, para nuestro codificador, la entrega efectiva de la cosa hecha por el tradens al accipiens. Todo el sistema del Código Civil, en su redacción originaria, en materia de constitución de derechos reales y salvo los casos de excepción determinados por el mismo, reposaba sobre tal principio(2)(55) (Continuación de nota)(56) cit., t. I, pág. 313, núm. 319 a; Lavigne y Gómez, trabajo citado, pág. 1258.

El empleo de la tradición como medio de exteriorización de la adquisición o transmisión de derechos reales en cuanto concierne a inmuebles, fue objeto de una fundada crítica doctrinaria(3)(57). Alsina Aienza, que tan brillantemente ha tratado estos temas, le objeta el ser equívoca y carece; de permanencia y universalidad(4)(58).

La reciente reforma al Código Civil, contenida en la ley 17711, ha introducido una modificación importante en ese sistema al cambiar el texto del artículo 2505, que ha quedado redactado en los siguientes términos:

"La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas".

Un primer análisis de esta reforma permite calificar como elogiable la decisión de dar cabida en el código al requisito de la inscripción registral, convalidándose así la existencia de los registros de la propiedad provinciales, que hasta entonces habían sido impugnados de inconstitucionales desde diversos sectores doctrinarios y jurisprudenciales(5)(59). La reforma aventó todas las discusiones al respecto y en ese sentido cabe juzgarla positiva(6)(60) .

No ocurre lo mismo con otros aspectos de la modificación al artículo 2505. La misma se ha quedado a mitad de camino, pues si bien impone la inscripción registral de los títulos de los inmuebles, no ha suprimido el requisito de la tradición para la constitución y transmisión de derechos reales sobre los mismos, exigida por el artículo 577 y por consiguiente para la adquisición y transmisión del dominio a que se refiere el artículo

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

2605 del Código Civil(7)(61). Spota la ha calificado de "solución híbrida"(8)(62). Alsina Atienza la ha criticado vigorosamente y opina que la reforma debió afrontar el cambio de la tradición por la inscripción registral, en vez de sumar al requisito de la tradición la exigencia de la inscripción del título en el registro inmobiliario, al parecer con una eficacia adicional(9)(63). Borda admite que tiene mayor rigor lógico suprimir la tradición cuando se adopta el sistema de registro, pero trata de justificar la reforma argumentando, entre otras razones, que la tradición es una garantía que evita las transmisiones a espaldas del poseedor(10)(64). Russomano se pronuncia terminantemente por la eliminación de la tradición(10 bis)(65).

Quiere decir, pues, que tal como han quedado las cosas en nuestro código, después de la modificación al artículo 2505, tendríamos dos medios de exteriorización en materia de derechos reales sobre inmuebles y especialmente en lo que se relaciona con la transmisión del dominio: la tradición y la inscripción registral, con el consiguiente conflicto a producirse cuando dichos medios se cumplan en fechas distintas.

Lavigne y Gómez han buscado una explicación a este problema: la tradición sería necesaria para que la adquisición y transmisión del derecho se operara entre las partes, en tanto que la inscripción del título en el registro se requeriría para que el acto se perfeccionara y se hiciera oponible a terceros(11)(66). De igual opinión parece ser Borda, cuando comentando la reforma que nos ocupa, expresa: "Es decir, el derecho nace con la tradición y la escritura, pero no es oponible a terceros mientras no esté inscripto"(12)(67). Tal interpretación satisface, pero tiene un escollo: el Código Civil ha tomado en varios de sus preceptos a la tradición como punto de partida para que los actos de constitución y transmisión de derechos reales sobre inmuebles sean oponibles a terceros, y no habiendo sido concordados con el reformado artículo 2505, es inevitable que se abriguen dudas acerca de si la tradición impuesta por los artículos 577 y 2609 sigue cumpliendo en nuestra ley civil el papel de medio de exteriorización y publicidad en materia inmobiliaria. Los artículos 594 y 551 del código, entre otros, se encargan de poner en evidencia las dificultades que subsisten al respecto y los conflictos a originarse cuando la tradición y la inscripción registral se efectúan en fechas distintas o cuando uno de los pretendientes de derechos sobre un inmueble tenga a su favor la tradición y otro la inscripción registral. Vamos a ocuparnos, seguidamente, de dichas normas legales, y de cómo deben ser consideradas, a nuestro entender, después de la reforma al artículo 2505.

II.

Artículo 594: "Si la cosa fuera inmueble y el deudor hiciera tradición de ella a otro con el fin de transferir el dominio, el acreedor no tendrá derecho contra tercero que hubiese ignorado la obligación precedente del deudor, pero sí contra los que sabiéndola hubiesen

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

tomado posesión de la cosa".

Queda a la vista que para el Código Civil, en su redacción originaria, en estos supuestos en que el dueño contrata en diversas épocas con varias personas, la obligación de transmitirles un mismo inmueble (y lo mismo cabría decir si se tratara de la constitución de otro derecho real que no fuera de los exceptuados por el mismo código del régimen de la tradición) es preferida aquella a la cual se hubiera hecho la entrega del bien, siempre que lo hubiere recibido de buena fe.

La interpretación de este artículo no podría ofrecer dificultades mayores dentro de un sistema de adquisición y transmisión de derechos reales basado en la tradición. Se trata, como diría Vélez, en la nota al artículo 551, "de un derivado natural de las leyes que se darán en otro lugar, sobre el dominio de los bienes raíces". No ocurre lo mismo después de reformarse el artículo 2505. Al dar cabida en él a la inscripción registral del título para que la adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles se perfeccione y sea oponible a terceros, es evidente que a menos de considerar letra muerta la reforma operada en dicha norma legal, es menester adaptar el artículo 594 a la nueva exigencia impuesta por la ley 17711 en el texto del referido artículo 2505.

No lo ha creído así Llambías, para quien, a pesar del nuevo texto del artículo 2505, al tercero le basta con haber recibido la tradición de buena fe, para paralizar la acción del acreedor. No necesita que se le haya otorgado escritura traslativa de dominio, ni menos que ella haya sido inscrita en el Registro de la Propiedad. La razón está, agrega este prestigioso autor, en que al haber recibido la tradición, el tercero tiene un derecho real de posesión contra el cual no puede prevalecer otro acreedor (13)(68). Borda, en la nueva edición de su Tratado de derecho civil argentino. Obligaciones, en este problema entre el acreedor burlado y el tercero a quien se le ha hecho tradición del inmueble y la ha recibido de buena fe, se pronuncia a favor de este último, de la misma manera que lo hacía antes de haberse operado la reforma al artículo 2505(14)(69).

Por nuestra parte pensamos que después de la reforma y la consiguiente exigencia de la inscripción registral, para que la transmisión y la adquisición de derechos reales sobre inmuebles se perfeccione y sea oponible a terceros, ya no pueden acordarse a la tradición los efectos referidos en el artículo 594. Veamos:

a) Aún antes de la ley 17711 predominaba en la doctrina y la jurisprudencia la impresión de que la existencia de los registros inmobiliarios locales, a pesar de su discutida constitucionalidad, obligaba a reconsiderar el planteo previsto en el artículo 594. Machado comentaba que "de dos adquisiciones de la misma cosa, con escritura pública, debía ser preferida la que primero se hubiera inscripto en el Registro de la Propiedad; pero según el sistema del código, ésta no se adquiere mientras no haya entrado en posesión de la cosa por la tradición, y el artículo 594 da preferencia al adquirente de buena fe que primero

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

hubiera tomado posesión". "A mi juicio, continúa, es un error fundamental de doctrina que debe corregirse en el porvenir. La tradición como signo exterior no alcanza en seguridad e importancia a la inscripción"(15)(70) . Diremos, antes de seguir adelante, que la corrección de que habla Machado, la ha realizado la reciente reforma al Código Civil. Llerena se planteó, también, la preocupación surgida de la disposición del artículo 239 de la Ley sobre Registro de la Propiedad, dictada en el año 1886 para la Capital Federal, según el cual, "Sin perjuicio de lo dispuesto en el Código Civil respecto a las hipotecas, los actos o contratos a que se refiere la presente ley sólo tendrán efecto contra terceros desde la fecha de la inscripción en el registro". Ante esta norma se preguntaba Llerena:, en el caso de adquirentes sucesivos de un inmueble, si a uno le había sido hecha la tradición y el otro había inscripto su título en el Registro de la Propiedad, pero sin haber tomado posesión, cuál de los dos será preferido? Según el artículo 239 de la Ley de Registro de la Propiedad, deberá serlo el que ha hecho inscribir su título, pero según el artículo 594, el 577 y sus concordantes, el que ha tomado posesión. Y termina pronunciándose a favor de este último, pero en virtud de que la Ley de Registro de la Propiedad no ha podido derogar al Código Civil, pues ha sido dictada para la Capital Federal y Territorios Nacionales únicamente, y a dicho código, según la Constitución Nacional, sólo se lo puede modificar por una legislación del Congreso dictada para toda la República(16)(71). Salta a la vista que, habiéndose convalidado la existencia de los registros, por medio de una reforma al Código Civil, las objeciones de Llerena, en cuanto a esto atañe, desaparecen. Salvat hacía notar la necesidad de tener en cuenta si un título estuviera inscripto en el Registro de la Propiedad y otro no, en cuyo caso las cuestiones de preferencia no se regirían ya por los artículos 3269, 594 y 596 del Código Civil, sino por las disposiciones del libro tercero del código, combinadas con las leyes sobre inscripción en el registro(17)(72). Para Colmo, en este tema, "es eminente el juego de la ley de registro y de la consiguiente inscripción, pues lo decisivo no es el derecho del acreedor o adquirente frente al deudor o enajenante, sino frente a terceros(18)(73). Lafaille acepta en este caso la preferencia de los derechos del tercero cuando le ha sido hecha la tradición del inmueble, pero "mientras no se modifique la actual estructura de la ley"(19)(74), que es precisamente lo que ya ha ocurrido. De Gásperi ha examinado en el derecho paraguayo una situación exactamente igual a la que se presenta en el nuestro a raíz de la reforma al artículo 2505: "El régimen contractual de dominio, dice, instituido por el Código Civil, ha sido en el Paraguay completado por lo dispuesto en el artículo 200 de la Ley Orgánica de los Tribunales, el cual reza: "sin perjuicio de lo dispuesto por el Código Civil respecto de las hipotecas, los actos o contratos a que se refiere la presente ley sólo tendrán efecto contra terceros después de la fecha de su inscripción en el registro". "De esta suerte, la justificación del dominio supone la prueba de: a) Título o justa causa; b) tradición; c) inscripción en el registro". Y añade: "si se ofreciese

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

el concurso de dos títulos emanados de una misma persona, sobre un mismo bien raíz, inscriptos en el registro, prevalecerá la toma de razón que resulte ser la primera, aunque el otro título sea de fecha anterior"(20)(75). Cordeiro Alvarez hace notar que antes de la tradición de la cosa, ya se trate de muebles o inmuebles, el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real, y por lo tanto los registros de propiedad que hoy funcionan en todo el país, aun dentro del régimen de propiedad inmueble sólo son una formalidad accesoria y no una forma esencial para la validez de la constitución de derechos reales(21)(76), Va de suyo que después de la reforma del artículo 2505 la opinión de este autor probablemente habría sido diferente.

La jurisprudencia anterior a la reforma dispuesta por la ley 17711 se había inclinado en varios casos por conferir preferencia a la inscripción del título en el Registro de la Propiedad. En ese sentido se había dicho: "Si bien el código sustantivo se ha conformado con el sistema de la tradición, tanto en la Capital Federal como en las provincias se han establecido los registros de la propiedad en que deben inscribirse esos actos, de lo contrario no producen efectos con relación a terceros"(22)(77). La Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, por mayoría de votos, in re Maseda contra Acastello, había optado por dar preferencia a la anotación de un embargo en el Registro de la Propiedad, operada antes de la inscripción del dominio a nombre del nuevo titular (voto de los doctores Nápoli, Portas, Martocci, Ramírez Gronda y Borga). En disidencia, el doctor Bouzat sostuvo que en nuestro sistema positivo la transmisión de derechos sobre inmuebles sólo está sujeta a dos requisitos: escritura pública y tradición, sin que el perfeccionamiento de la transferencia o su eficacia estén condicionados a ninguna suerte de inscripción en registros(23)(78).

Innecesario parece hacer notar que después de la reforma al artículo 2505 y la exigencia de la inscripción registral, la opinión del doctor Bouzat ha de ser distinta, pues se ha producido un cambio fundamental en el sistema positivo a que aludía dicho magistrado. La Cámara Nacional del Trabajo de la Capital Federal juzgó un caso en que después de haberse otorgado la escritura de venta de un inmueble y efectuado la subsiguiente tradición, pero antes de inscribirse el título en el Registro de la Propiedad, un acreedor del vendedor obtuvo el embargo del bien y su inscripción en el registro. El comprador que tenía a su favor la escrituración del inmueble y la tradición del mismo dedujo tercería de dominio, alegando que él era propietario antes de la traba del embargo, porque había cumplido los requisitos exigidos por el código para adquirir el dominio del bien, es decir justo título y tradición. El tribunal se inclinó por dar preferencia a los derechos del acreedor que había inscripto el embargo en el Registro de la Propiedad, a pesar de que el comprador había obtenido la escritura y la tradición con anterioridad a la fecha de la anotación del embargo en el registro(24)(79). Julio I. Lezana censuró, en su momento, este fallo, pero fundándose en que mientras no se modificara el Código Civil debía prevalecer el sistema impuesto por el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

mismo sobre las exigencias de las leyes locales creadoras de los registros de la propiedad. Producida la modificación del Código Civil en esta materia, convalidados los registros inmobiliarios provinciales, y exigida la inscripción en los mismos para que los actos jurídicos de adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles se perfeccionen y sean oponibles a terceros, no cabe dudar de que la opinión de este destacado autor ha de ser diferente(25)(80).

b) Todo esto era, naturalmente, antes de la reforma al artículo 2505. Ya en los proyectos de reforma el panorama se hace más claro. En el Anteproyecto de Bibiloni, el conflicto previsto por el código en el artículo 594 es contemplado así: "Artículo 9º: Cuando un mismo inmueble es debido a diferentes acreedores, será preferido el primero que hubiera inscripto su título"(26)(81) . En el Proyecto de 1936 se dispone lo siguiente: "Artículo 616: Cuando varios acreedores tuvieren derecho a la entrega de un mismo inmueble será preferido aquél que primero inscribió su título en el registro". Y en el Anteproyecto de 1954, el artículo 899 reza: "Cuando varios acreedores pretendiesen la entrega de un mismo inmueble o máquina locomóvil, será preferido el que hubiese inscripto primeramente su título en el registro o en su defecto invocara título más antiguo"

c) Dictada la ley 17711, al exigirse en el nuevo texto del artículo 2505 la inscripción registral, entendemos que en el problema contemplado por el artículo 594 no puede darse preferencia al tercero por la sola circunstancia de haber recibido la tradición del inmueble, de buena fe, sino que es menester tener en cuenta la nueva formalidad exigida por la reforma. De tal manera, en el conflicto planteado en las obligaciones de dar para constituir o transmitir derechos reales entre un tercero que ha recibido la tradición del inmueble pero que no tiene su título inscripto en el registro, y el acreedor de buena fe, al que no se le ha hecho la tradición, pero tiene su título inscripto en el registro, opinamos que este último es el que debe prevalecer. Entendemos, pues, que el artículo 594 debe ser interpretado de acuerdo al nuevo texto del artículo 2505.

III.

Artículo 551: "Si se tratare de bienes inmuebles, el cumplimiento de la condición no tendrá efecto retroactivo con respecto de terceros, sino desde el día en que se hubiese hecho la tradición de los bienes inmuebles".

La situación prevista era la siguiente: el propietario contrata, por ejemplo, la venta de un inmueble con una persona, sometiendo dicha venta a una condición suspensiva. Luego, sin aguardar al cumplimiento o fracaso de la condición, vende el mismo inmueble a otra persona. Con posterioridad la condición suspensiva a que estaba supeditada la primera venta se cumple y por lo tanto aquel primer acto de disposición sobre el inmueble adquiere plena eficacia, con efecto retroactivo al día de la celebración del mismo, como lo prevé el artículo 543 del Código Civil. Sin embargo, ese

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

efecto retroactivo del cumplimiento de la condición suspensiva no afecta a terceros, según el artículo 551, sino a partir del día en que se hubiese hecho la tradición del inmueble.

Este precepto contenido en el artículo 551 ha sido juzgado oscuro por la doctrina(27)(82). ¿De qué tradición se trata? se preguntan los autores: ¿de la que el propietario vendedor haga al acreedor condicional o de la que haga al tercero?(28)(83). Colmo da la impresión de entender que se trata de la tradición que se haga al tercero. Dice, en efecto, refiriéndose al artículo que nos ocupa: "vale decir a contar del día en que el deudor se haya desprendido del inmueble, pues hasta entonces el acreedor condicional podrá exigir su entrega", y añade con tono despectivo: "véase a propósito el comentario de cierto autor nacional que cree que la tradición de que habla el artículo es la hecha al acreedor condicional y no la que se haga al tercero"(29)(84) . Predomina, sin embargo, la opinión contraria. Busso explica que este artículo tiene su antecedente en el artículo 606 del Esboço de Freitas, que al respecto determina: "tratándose de inmuebles, el cumplimiento de la condición no tendrá efectos futuros o retroactivos sino desde el día en que hubiesen sido transcritos en el registro conservatorio los respectivos instrumentos donde constare la condición". Es decir, que los efectos de la condición no pueden ser invocados contra terceros sino desde la fecha en que la existencia de la modalidad pudiese ser conocida por el tercero en razón de su publicación legal en el registro. Como Vélez Sársfield no adoptó el sistema de publicidad pos registro, sino el de la tradición, modificó el texto en ese sentido(30)(85). De la misma opinión, o sea de que la tradición a que se refiere el artículo 551 es la que se haga al acreedor condicional, son Machado, Salvat, Llerena, Lafaille, Rezzónico, Cordeiro Alvarez y Cazeaux - Trigo Represas(31)(86).

La tradición del inmueble hecha al acreedor condicional, en la redacción originaria del código, era el punto de partida para que el cumplimiento de la condición suspensiva operara efectos retroactivos con relación a terceros. Vélez explicó en la nota conjunta a los artículos 549, 550 y 551 la razón de tal tesis: "Las resoluciones de estos artículos son los derivados naturales de las leyes que se darán en otro lugar sobre el dominio de las cosas fungibles, muebles y de los bienes raíces. En los códigos que siguen al código francés, el efecto retroactivo de las obligaciones condicionales es diverso, porque parten del antecedente de que el dominio de las cosas se adquiere sólo por la obligación convencional, sin necesidad de tradición. Toda esta materia quedará bien en claro en el título «De las obligaciones de dar»"

La doctrina nacional interpretó que Vélez, en el artículo 551, tomó la tradición como punto de partida del efecto retroactivo del cumplimiento de la condición en cuanto a terceros, consecuente con la posición por él asumida de asignar a la tradición el efecto de exteriorizar la transferencia de la propiedad, pero hizo notar las deficiencias del sistema si se lo comparaba con el adoptado por Freitas. Para este autor, en el artículo 606 del Esboço, el efecto retroactivo se operaba a partir de la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

transcripción del acto en el registro conservatorio, porque esa formalidad permitía a los terceros conocer no sólo el acto de enajenación, sino algo más: que el acto jurídico estaba supeditado a una condición suspensiva(32)(87). En cambio, la tradición, tal cual la había adoptado Vélez, además de ser insuficiente para demostrar que ha mediado una enajenación, pues la entrega puede ser hecha en usufructo, uso, anticresis, etc., es absolutamente ineficaz para demostrar que el acto cumplido está sometido a una condición(33)(88). Los autores hicieron notar, también, que las leyes locales de creación de registros inmobiliarios, respecto al régimen de publicidad de derechos reales, habían alterado sustancialmente en la práctica esta materia, resolviendo un sinnúmero de cuestiones y reduciendo más todavía el valor de la disposición contenida en el artículo 551. En efecto, mediante los registros, los terceros se hallan en condiciones de conocer el título mismo del enajenante, en el momento de la constitución de su derecho(34)(89).

De Gásperi, contemplando especialmente el problema a raíz de que en el Paraguay se había dictado, con posterioridad al Código Civil basado en el régimen de la tradición, la ley registral, no vaciló en hacer prevalecer las disposiciones contenidas en el artículo 200 de dicha ley, cuando concurrían dos o más personas a quienes el deudor condicional, pendiente la condición, hubiera transferido el bien inmueble comprometido, dando a uno la posesión y a otro no, pero teniendo en cambio uno de éstos su título inscripto en el Registro de la Propiedad(35)(90). Situación muy similar ésta, a la que encontramos en nuestro código después de la reforma al artículo 2505, en el sentido de exigir la inscripción registral para el perfeccionamiento del acto y su oponibilidad a terceros.

Por nuestra parte, después de la referida reforma al artículo 2505, no vacilamos en reajustar la interpretación del artículo 551, concediendo a la inscripción registral el efecto que en esta norma se acuerda a la tradición. No hacerlo implicaría tornar inocua la reforma de aquel artículo y mantener el código, en esta materia, detenido en el año 1871.

Por consiguiente, en cuanto a inmuebles concierne, los efectos retroactivos del cumplimiento de la condición suspensiva frente a terceros se operan, a nuestro entender, a partir del momento en que el acreedor condicional inscriba su título en el registro inmobiliario correspondiente. Esa inscripción permite a los terceros conocer que con relación al inmueble de que se trate se ha celebrado un contrato transmisivo de dominio o constitutivo de cualquier otro (derecho real, sometido a condición suspensiva, y si a pesar de ello aceptan contratar sobre ese bien, quiere decir que no son de buena fe, o que han admitido correr el riesgo del cumplimiento de la condición y de nada pueden quejarse si ello ocurre y se ven alcanzados retroactivamente y preferidos por los derechos del acreedor condicional.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

IV. CONCLUSIONES

A) En el conflicto previsto por el artículo 594 del Código Civil, después de la reforma introducida en el artículo 2505, opinamos que ya no puede acordarse al tercero, por el solo hecho de haber recibido la tradición del inmueble de buena fe, el derecho de preferencia con respecto al anterior contratante, sino que es menester tener en cuenta la inscripción registral del título. De tal manera, cuando el propietario ha contratado con varias personas la obligación de transmitir o constituir, sobre un inmueble, un derecho real, el primero que inscriba su escritura pública en el registro inmobiliario, de acuerdo a las leyes que organizan a estas instituciones, es el que tiene derecho preferente, aunque no se le haya hecho la tradición, siempre que sea de buena fe(36)(91).

Únicamente en el supuesto de que la controversia se entablara entre varios contratantes que sólo tienen boleto de compraventa, como sobre éstos no se ha dispuesto el requisito de la inscripción, podrá continuar la tradición siendo la piedra de toque para el otorgamiento de derechos, y el contratante que hubiere recibido de buena fe la tradición del inmueble, tendrá derechos preferentes, aunque su boleto sea de fecha ulterior(37)(92).

B) En el caso del artículo 551 del Código Civil, los efectos retroactivos del cumplimiento de la condición frente a terceros deberán considerarse operados recién a partir del momento en que el acreedor condicional inscriba su título en el registro inmobiliario. La tradición, a estos efectos, debe entenderse reemplazada por el requisito de la inscripción registral impuesta por el artículo 2505 reformado(38)(93). La formalidad de la tradición a que se refiere el artículo 551, sólo puede ser tenida en cuenta en los casos en que el acreedor condicional y el tercero no tengan nada más que boletos de compraventa, porque para éstos la ley no exige inscripción registral.