

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

TRACTO ABREVIADO Y SU REGISTRACIÓN(*) (430)

JOSÉ VÍCTOR SING

SUMARIO

I. Tracto. - II. Concepto. - III. Ámbito material. - IV. Legislación vigente, supuestos, recaudos y carácter enunciativo de la norma. - V. Calificación. - VI. Registración.

I. TRACTO

El desiderátum del ser registral deviene cuando con celeridad y economía, el órgano registro exhibe en sus constancias(1)(431) la cabal realidad jurídica. A ella son conducentes los llamados principios registrales, de los cuales aquí ceñimos la atención sobre el conocido como tracto.

¿Y qué es el principio de tracto? Antes de abordar su conceptualización es menester una aclaración.

Si tracto significa concatenación de hechos o actos, es decir, continuidad histórica - fáctica, cuyo común denominador se extrae de las causalidades que le son inherentes, no hallamos por qué al tracto se le agrega lo de sucesivo. Siempre en su forma genérica el tracto significa la unión o relación entre dos objetos o hechos. De no existir continuidad de un hecho a otro (continuidad fatal porque uno de ellos debe hallar su porqué inmediato en el otro), no habrá relación, por ende, no habrá tracto. Por ello, cualquiera sea el sentido de su interpretación excepción hecha del religioso que no es del caso -, indica forzosamente la sucesión de hechos o actos ideológicamente y materialmente vinculados inmediatamente.

Quizá la añadidura haya sido formulada para reforzar la imagen de sucesión de los hechos. No lo sabemos. Sea que haya advenido ex profeso o inadvertidamente, es un exceso conceptual y literal. ¿Por qué? Porque el tracto encierra un ciclo y todo ciclo comprende una completividad. Si aquél, de cualquier modo, se interrumpe, o sea se torna en un punto no sucesivo, ¿qué ocurre? O no tenemos ciclo en plenitud o lo tenemos acabado. De tal suerte, cuando en el primer supuesto se inserta la causa reiniciadora del ciclo, llegaremos al tracto y, en el segundo, estaremos en presencia del tracto perfecto. Tal sin dejar de considerar que un nuevo hecho o acto lo reanuden, para culminar en un tracto más extenso y, así, indefinidamente.

Impuestos de que tal principio es para nosotros suficientemente designado con el término tracto, pasamos a su conceptualización.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

II. CONCEPTO

Es la pauta condicionante de la existencialidad de todo nuevo asiento o inscripción, a la preexistencia o simultaneidad de entidad registral inmediata e idónea, necesaria para reconocer la facultad dispositiva, o el derecho a legitimación registral, según sea el contenido del documento rogatorio de inscripción.

Como es dable observar, esta noción abarca el supuesto de asiento hecho acto por acto, temporalmente independientes uno de otro; como el correspondiente al conocido por la designación de tracto abreviado.

Examinemos, pues, el concepto. Es pauta, esto es, inteligencia del sentido que debe darse a cierta conducta registral, y que puestos a localizar, reconocemos como regla jurídica procesal administrativa registral inscriptoria(2)(432). Ello permite inferir que el registrador no tiene competencia para indagar en la mayor parte de los supuestos, si el o los otorgantes del acto representado documentalmente, están dotados extrarregistralmente de un poder dispositivo. La habilidad registral consiste, según el supuesto, en comprobar la legitimidad o legitimación inscriptoria(3)(433).

En síntesis, es norma conductiva procesal, ya que si conlleva o no elude características técnicas(4)(434), resulta imperativa y preponderantemente formal; punto este último sobre el que volveremos.

Condiciona y en modo sine qua non (de ahí es necesaria) la toma de razón definitiva de la nueva entidad a la existencia anterior o simultánea de otra entidad registral.

No hay suerte de efectuar el salto de titularidades antecedentes y consecuentes. Remedando las ciencias naturales, podríamos decir que opera con la dinámica de una causa a su efecto. Sólo que, en el acto inmediato siguiente, el que fue efecto será causa, y así sucesivamente.

La circunstancia condicionante (asiento preexistente o simultáneo) debe reunir calidad de inmediatez. Debe servir como el valor de nexo de una concatenación. Surge, entonces, que los asientos específicos deben haber sido provocados por hechos o actos continuos y contiguos, correspondientes al desenvolvimiento historiográfico registral de cada finca.

La preexistencia de entidad registral de quien o quienes instan la registración de la novedosa, es el hecho más numeroso la mayoría de sus veces. Pero merced al TRACTO ABREVIADO, quien aparezca con facultad dispositiva puede ser, y lo es a menudo, titular registral simultáneo (valorado con equivalencia del que lo es preexistente) con la rogación de otro documento o por el mismo, invistiendo, así, disímiles calidades jurídicas, verbigracia: calidad de sucesor y calidad de transferente.

Sean los supuestos de preexistencia o de simultaneidad del asiento por el cual se tiene o se cobra legitimidad registral, a la vez que se ejerce otra calidad surgente de aquella legitimidad, la entidad debe ser idónea.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Por tanto, no podría aparecer deudor hipotecario quien anteriormente o simultáneamente no resultara titular dominial del inmueble sobre el que recae el gravamen. O no podría ser transferente dominial quien sólo inviste preexistencia o simultaneidad de acreedor hipotecario, etc.

Tal, sea que el negocio jurídico se refiera a disposición de variada clase, sea que conduzca a la hipótesis en la que la titularidad se requiera simplemente como tal, porque asume un rol pasivo. Es ésta, por ejemplo, la situación por la cual el juez ordena trabar embargo sobre la parte de un heredero aún no inscripto. No hay en ella acto de disposición alguno, ni hay, por tanto, facultad dominial movilizada. Sencillamente, porque una persona reúne condiciones para ostentar registralmente la calidad de titular, el funcionario ordena inscribir aquella calidad conjuntamente con la medida precautoria. El papel del afectado es pasivo. El será el sujeto imputado simplemente por su potencialidad de titular registral, y el órgano administrativo, el beneficiario de la medida procesal.

Sin embargo, para ello habrá sido menester la idoneidad actual de su titularidad para acceder a entidad registral por medio de un asiento. De contrario, quedaría como una tentativa o asiento frustrado. De ahí que aclaráramos en el concepto: "...según sea el contenido del documento rogatorio, ya que no sólo cabe abocarse a la hipótesis de la actividad dispositiva; también, como hemos visto, el asiento aún inédito puede lograr vigencia registral cuando el titular imputado juegue un rol inerte.

Es necesario desandar la exposición y formular un planteo. Dijimos *ut supra* que el principio de tracto es formal. Lo afirman Lacruz y Roca Sastre. A priori, si nos constreñimos a ese aspecto cotejatorio de la función calificatoria, aparecerá como certeza lo expresado por los autores hispanos.

Veamos: el registrador debe limitarse a comprobar la preexistencia o simultaneidad de entidad registral(5)(435) ante el requerimiento de inscripción novedosa sobre el mismo objeto. Ceñidos a la circunstancia del ejercicio de potestad dispositiva, advertimos yuxtaposición de titularidades o proceso de coincidencias, esto es, que la función se reduce a un cotejo. De manera que no hay juicio de valor sobre la disposición extrarregistral del titular. Aparentemente con esa mecánica pura y simple, el principio de tracto quedaría cumplido. Con lo que la inexistencia de asiento registral en el momento del acto dispositivo no es óbice para la perfección del negocio o del acto de que se trate; que es lo que consagra precisamente el principio que examinamos.

Mas si frente al mundo, que es donde y contra quien yo quiero y debo hacer valer la vitalidad de mi derecho, no alcanzo virtualidad sino a para ir del instante que obtengo identidad registral, o sea, alcanzo calidad de entidad por el asiento, saco en consecuencia que mientras no cumpla el principio de tracto no dotaré a mi derecho con su investidura de mundanidad. ¿De qué vale mi derecho sumido en la intimidad? ¿Qué es mi derecho sin identidad registral? Es un derecho magro y muy escaso

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

desde que aún está privado de las acciones reales. Y si el que sea mi derecho, conduce a la vigencia de su sustancialidad - que hasta ese momento vale lo mismo que una acción personal porque es interpartes -, y si junto al principio de determinación comienza a lograrse en la primera fase tractorial, debo concluir que el principio no es tan formal, o en todo caso, es preponderantemente formal, pero no formal lisa y llanamente.

Así nos libramos, entonces, de inhibiciones para considerarlo como norma jurídica mixta o norma adjetivo - sustancial.

Para sobreabundar, consideremos un caso práctico: un adquirente que no instó la ejecución del asiento de su titularidad, deviene transferente.

Quien por el acto de dicho transferente resultó adquirente, peticiona la inscripción del documento de su derecho, sin rogar conjuntamente la inscripción del de su transferente(6)(436). ¿Qué ocurrirá? Pues, que le será "observado" su documento por vulneración del principio de tracto. El nuevo titular verá desbaratada - al menos temporariamente - la mundanidad de su derecho que hace a su existencia porque le otorga el escudo de la oponibilidad.

III. ÁMBITO MATERIAL

Toda vicisitud de tenor jurídico - real es propicia para la aplicación del principio de tracto; sea que aparezca simplemente o en su modalidad de abreviado.

Su procedencia puede originarse por voluntad del o los titulares adoptando la tipicidad del negocio jurídico, como darse con prescindencia de sus voluntades, al operarse por otro interesado legítimo, verbigracia: el supuesto que dimos del heredero no inscripto que resulta embargado en su porción hereditaria. Quiere decir que su materialización excede el campo de las potestades - dispositivas, para hollar el terreno de los titularidades registrales eventualmente perjudicadas.

Resumiendo, comprobamos que su ámbito material - al margen de las anotaciones de carácter personal - es el de toda la vastedad inscriptoria registral.

IV. LEGISLACIÓN VIGENTE, SUPUESTOS, RECAUDOS Y CARÁCTER ENUNCIATIVO DE LA NORMA

En el orden nacional las normas principales están dadas por los arts. 15 y 16 de la dictada con el número 17801/68.

Expresa el mencionado artículo 15: "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 perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones"

La norma sienta genéricamente el principio de tracto. No da una definición, ni tenía por qué darla. De las circunstancias que describe, surge configurado el principio sub - examen. Veamos: el primer párrafo exige la titularidad registral del disponente o afectante del documento cuya inscripción se peticiona. Trátese de un acto dispositivo mutante, extintivo o modal del derecho, su sujeto debe ser aquella persona con habilidad registral actual para producir tal o cual efecto.

El segundo párrafo completa la mención que hace de la titularidad, dando el acabado de la regla del primero, cuando dice: ". . . del titular del dominio y de los demás derechos registrados"; contempla todas las posibilidades de titularidad registral que pueden darse: de dominio, de acreencia hipotecaria, de usufructo, de servidumbre, de régimen horizontal, etc.

Al prescribir: "De los asientos existentes en cada folio deberán resultar el perfecto encadenamiento . . . ", lo está haciendo con el sentido de un orden lógico. Significa que si "A" es titular de dominio de "Zeta" y transfiere ésta a "B", en la siguiente transferencia e inscripción será "B" y no "A" o "C" quien la efectúe correctamente. Situación que debe emerger con toda claridad de los asientos correspondientes, en consonancia con el documento en trance de calificación.

Aún más, insiste en la idea de la mentada correspondencia, cuando concluye: ". . . así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones".

En síntesis, del art. 15 por descripción del factum juris registral, conjugado con el documento cuya inscripción se peticiona, corporízase la vigencia del principio de tracto.

El modo del quehacer es temática perteneciente a la técnica. De suerte que puede variar, y en los hechos varía, por dependencia de circunstancias locales: volumen de inscripciones, urgencia de las mismas, infraestructura, etc.

La situación del tracto abreviado es normada por el art. 16: "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:

- "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;
- "b) Cuando los herederos declarados o sus sucesores transmitieren o cedieren bienes hereditarios inscriptos a nombre del causante o de su cónyuge;
- "c) Cuando el mismo sea consecuencia de actos relativos a la partición de bienes hereditarios;
- "d) Cuando se trate de instrumentaciones que se otorguen en forma simultánea y se refieran a negocios jurídicos que versen sobre el mismo

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

inmueble, aunque en las respectivas autorizaciones hayan intervenidos distintos funcionarios.

"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".

En sus cuatro incisos enuncia los supuestos de simultaneidad de inscripción, que para nosotros tienen carácter de simple enunciación por la amplitud del inciso d).

El ejemplo más numeroso en el que se plasma la situación del inciso a) es el del causante que firmó boleto de compraventa, o sea concertó un acto jurídico de promesa de venta. Muere y la escritura traslativa de dominio es otorgada por los jueces, los herederos declarados, sus representantes o aquella persona designada por los jueces. El inciso habla de: ". . . el causante o su cónyuge sobre bienes registrados a su nombre". Consideramos que en algún caso no será necesaria la registración "a su nombre". Es el caso de los herederos del causante - comprador no registrado, quienes previa escritura operarán el tracto abreviado, peticionando la inscripción como transmitentes del vendedor del causante - comprador, y a éste como transmitente del haber hereditario, y a sí mismos como sucesores sin perjuicio de que, antes de la inscripción, transmitan sus derechos, de manera que al producirse la inscripción por medio del tracto, hallemos un apreciable trozo de la cadena de titularidades.

El tercer inciso expone la situación de una comunidad poshereditaria. Permite trasladar sin la previa inscripción de la declaratoria al ámbito registral, previa calificación notarial o judicial, la actio communi dividundo. Por él, el acto declarativo de la calidad de heredero y el acto dispositivo de la partición se inscriben al unísono.

El cuarto y último inciso establece una regla general que hace lugar, prácticamente, a todas las hipótesis de abreviación que puedan configurarse. Son todos aquellos casos por los que se adquiere y transmite al mismo tiempo sin previa inscripción, o se adquiere y dispone sin transmisión estando pendiente el asiento de adquisición. Tal aunque en los actos intervengan distintos funcionarios, como cuando se enajena lo adquirido en remate ordenado judicialmente.

Por supuesto, el o los documentos a inscribir deben relatar con toda limpidez la relación negocial o hecho - negocial jurídica que da lugar a instar la materialización de abreviación del tracto. Tal lo que establece el último párrafo del artículo transcrito; sólo que en su última parte deviene en una regla técnica: "En todos estos casos el documento deberá expresar la relación de los antecedentes 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". Ello es consecuencia de la dependencia documental de los asientos. Ninguno de ellos nace de forma autónoma. Todos son representación sucinta de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

los instrumentos públicos extrarregistrales - con la excepción del bien de familia volcado en acta administrativa -, o privados cuando éstos son admisibles a su inscripción.

Lo innecesario de la previa inscripción no comporta ligereza en el control de los recaudos. La experiencia demuestra que la institucionalización de la abreviatura registral por medio del tracto, en algún supuesto es tomada como piedra libre en el cumplimiento de los recaudos necesarios de cada acto o negocio jurídico. El tracto abreviado significa economía temporal en el tráfico negocial, e inclusive economía procesal registral, pero son precisamente estas valoraciones las que obligan a extremar la concurrencia de los requisitos propios de cada acto. Así en un tracto abreviado que comprende inscripción de declaratoria de herederos y venta en el orden local, se comprueba algunas veces la omisión del auto que ordena la inscripción y/o del que declara satisfecha la tasa de justicia cuando ésta corresponde. Omisión que relativa al auto que ordena la inscripción, se repite en la instrumentación de la compraventa judicial seguida de compraventa celebrada en sede notarial.

En conclusión, la institución del tracto abreviado no debe entenderse como excepción alguna del cumplimiento de todas las condiciones y recaudos propios de los documentos cuya inscripción se pretende. Aquí, por ejemplo, dentro de la pauta genérica del inciso d) podría darse el supuesto de una venta que se origina por una adjudicación de inmueble en liquidación de sociedad conyugal por divorcio. Pues bien, si es esencial el auto que homologa la partición, también lo es el que ordena la inscripción; recaudo, el último, que con mayor frecuencia resulta omitido.

Concluyendo: la calificación del tracto abreviado es idéntica a la que corresponde a los actos de inscripción independientes.

V. CALIFICACIÓN

Existe entre el principio de tracto y la calificación la relación inmediata que hay entre un quehacer ineludible y el cometido principal. ¿Cómo se establece la relación? Sabiendo que el cometido es la registración y que su potestas natural y congruente es la calificación, y que el principio de tracto integra ésta.

Sin embargo, la completividad calificatoria no es de la esencia de la registración. ¿Por qué? Porque podría haberla con una calificación reducida a la mínima expresión; y aun sin aplicación del principio de tracto. Pero esto no vale la pena formularlo, dadas las babélicas consecuencias de una registración con tal método.

Si el principio lo conceptuamos como un factor más, será operativo con los otros que integran el proceso. Si es sumable, debemos acordar que su alta cuantificación lo torna cuasicalificable. De donde, si no pertenece a la esencia de la registración, califica, al ser incorporado, a la registración de verdaderamente ortodoxa.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Una correcta publicitación, y por ende, una indubitable seguridad jurídica, tienen como soporte fundacional una exhaustiva calificación. Y dentro de ésta debemos considerar el principio de determinación y el principio de tracto como su apertura. En esta su apertura, radica su importancia de primer paso calificadorio. Al fin, el principio de tracto no es más que una aplicación aspectal del principio de identidad a las titularidades. Obvio, parece, que si se persigue una veraz registración, debe darse correctamente el primer paso del tracto.

Es esa ponderación la que pone el énfasis para extremar la presencia de todos los datos registrales y extrarregistrales, ya que el leit motiv que se conjuga en el ámbito notarial y en el proceso registral es el de la seguridad jurídica. De allí se demuestra que si pretendemos situaciones de verismo registral y consecuentemente extrarregistral, para una plena seguridad jurídica todas las fases deben agotarse con el mismo rigor, no pudiéndose consentir excepción o liviandad con el principio de tracto.

VI. REGISTRACIÓN

Por la obligada ligazón intelectual existente entre el principio de tracto, la calificación y la registración, naturalmente debimos aludir a la última. Inclusive pudieron tratarse los tópicos mencionados con un solo esquema. Pero por una cuestión de "limpieza" en los temas, lo hemos desarrollado como dejamos dicho.

Usando un término sacramental, tenemos que la registración es la culminación del ritual calificadorio: o trasponiendo el camino hacia lo biológico, agregamos: que es el alumbramiento feliz de la entidad registral. Es la culminación de todas las marchas junto con los posibles accidentes, que se inician con el sello timbrador de la faltriquera fiscal, para continuar con el numerador y fechador de la Mesa de Entradas y luego enderezarse hacia el sector de la confección del Diario y de allí hacerse materialidad representativa de lo ideológico documental.

Pero ella aporta al conocimiento nada más que su estructura de quehacer técnico. Si bien es la expresión psicológica del registrador tratándose de asiento manuscrito o impersonal, si máquina de cualquier especie utiliza, no refleja, no expresa - salvo cierta incipencia en las observaciones cuando brevemente son explicadas - los concurrentes juicios de valores menores, ni el mayor juicio de valor que es la resolución calificadoria.

¿Cómo es esto? Del siguiente modo: el primer paso preparatorio de lo calificadorio, puede comenzar con el examen fiscal. Dejamos dicho que a posteriori sigue la vía de la Mesa de Entradas. Diario, etc. para recalar en manos del registrador. Aquí se produce el inicio de la calificación propiamente dicha, y con ello, el plasmado del principio de tracto y determinación, como ya se ha señalado.

La operación tractorial dentro de la calificación se contrae al examen minucioso de todos los datos, para obtener merced al principio de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

identidad su plena coincidencia, con lo que debe arribarse a la plena conformidad del registrador. Dicha conformidad exhibe un breve juicio de valor registral, que inmediatamente deviene puro dato para el avance de la calificación. Dado que no es del punto el desarrollo de la calificación como tal, sacrificaremos los actos sucesivos del proceso, para detenernos al final de la calificación. Ya en presencia, pues, de la resolución calificatoria - norma jurídica calificante registral -, tenemos el juicio que se distingue en dos fatales imperativos excluyentes entre sí: 1) debe inscribirse; 2) no debe inscribirse(7)(437), para entonces arribar a la registración. Esta la hemos preanunciado como el acto material por el que da la entidad registral, variada calidad a los documentos que fueron rogados. Ese acto material del asiento: conjunción ordenada de expresiones numéricas arábicas simples; numéricas arábicas codificadas; numéricas romanas y alfabéticas, es un quehacer técnico. ¿Por qué? Porque se refiere únicamente a la impresión manuscrita o mecánica del resultado y a la impresión de la "plancha" en el documento, y no a los fundamentos de la resolución calificatoria. Resulta igual, así consideremos el supuesto de aclaración inusual por el asiento de alguna circunstancia merecedora de atención. Y ello, aunque se expongan los por o porqués clarificantes, no sería continente de la integridad valorativa correspondiente a la calificación. Todavía más, si la contuviera no sería otra cosa que la expresión documental de la calificación. De allí que la registración aparece sin estereotipo como el soporte gráfico de la calificación.

Lo dicho vale para una registración a la que se ha llegado sin incidentes. Si hay planteo de recursos, su calificación antecedente habrá sido pródiga en juicios de distintas jerarquías.

En la registración del principio de tracto, los asientos han de confeccionarse con toda simpleza, que es lo que aporta claridad. De modo que de su lectura surja naturalmente su continuidad.

Con referencia al abreviado, su aplicación en el asiento de la registración no debe confundirse con una fusión o amalgama. Estas normalmente dan lugar a nueva especie o sustancia; y aquí, de lo que se trata, es lograr identidad de sustancia con economía temporal negocial y registral. En pocas palabras, debe cumplimentarse inteligiblemente, como si los asientos hubieran sido hechos acto por acto, de suerte que (con la obvia mención de que es abreviado) exprese las titularidades, con la misma fidelidad y entendimiento del que es simple.