

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

*TRES APORTES REGISTRALES(\*) (196)*

ALBERTO F. RUIZ DE ERENCHUN

**CARÁCTER NO TAXATIVO DEL "TRACTO ABREVIADO"**

**PONENCIA**

Resultando de los estudios que provoca el tema de la inexactitud registral, que es una tónica obligada señalar su directa vinculación con los registros de tipo "no constitutivo", es indudable que el asunto es un dato caracterizante del sistema registral argentino irradiando todos sus efectos a las diferentes materias que contempla la legislación específica.

De allí resulta - como de otros muchos fundamentos - que las normas emergentes del art. 15 y 16 de la ley 17801 carecen de entidad sustantiva como derecho privado, el cual, en el orden contractual y dispositivo, permanece en las demás normas del Código Civil.

Esos artículos contienen, en consecuencia, deberes y disposiciones regulativas de los asientos en los registros, e igualmente regulan cuáles son los tramos documentales que deben reflejarse para encadenar el tracto derivado de los actos que causan (visto el sistema que nos preside) mutaciones tanto a los sujetos, los derechos o el objeto registrado, sobre los que actúan los contenidos registrables de los documentos.

Es una regla ineludible que los folios reales deben reflejar todos y cada uno de los actos causales vertidos en los documentos que sirvan de "título" a quienes le invoquen.

Por ello mismo, todo documento emanado de quien cuenta con legitimación sustantiva y apoyatura en los recaudos formales del art. 23, ley 17801, siempre que contenga el debido encadenamiento causal que remonte al último titular inscrito, posee vocación inscribible.

**FUNDAMENTO**

Consideramos conocida nuestra postura interpretativa en cuanto al tema del "tracto abreviado" en el sentido de que la nómina prevista en el art. 16 de la ley 17801 no es taxativa, sino meramente enunciativa y, por tanto, no agota el catálogo de casos posibles.

Fue precisamente en ocasión del I Congreso Nacional de Derecho

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Registral, Paraná, 1975, que expusimos, tal vez con mayor desarrollo, nuestro pensamiento sobre el tema (ver: "La propiedad horizontal y el tracto abreviado", revista Fides, 53/54, enero - febrero 1976 La Plata).

Antes de ello ya habíamos arrimado y anticipado fundamento para ello en otra oportunidad, en el año 1971 (ver: "Legitimación legal. Artículo 16 de la ley 17801", en Rev. J.A. secc. Doctr., pág. 883, 1971), y como no creemos agotadas las posibilidades de volver sobre el asunto, realmente presente en la mayoría de los complejos negocios inmobiliarios que se realizan en nuestro tiempo, hemos hecho un apunte sobre el mismo tema en un reciente comentario sobre la reforma procesal civil al respectivo Código Procesal de la Nación (ley 22434), donde vuelvo a ratificar la misma posición, tratando el tema específico de las transmisiones mortis causa, su registración y los documentos que llevan tales sucesos al Registro (ver: "Sucesión extrajudicial. Su interpretación y además el tracto abreviado", L.L., 22/10/81).

Como los fundamentos y críticas escuchadas hasta ahora por la posición contraria carecen de peso suficiente para que modifiquemos esa vieja y tantas veces pensada postura, es conducente, visto el contenido típico e irrefutablemente vinculado con esas ideas del tema de la "inexactitud registral" y sus modos de subsanación, formular el comentario sobre el "tracto abreviado" también desde este ángulo de aproximación por la manifiesta utilidad para la redacción de los documentos, en especial los notariales.

Instalados en un sistema jurídico causal para atender a las relaciones sustantivas del derecho privado, la apoyatura declarativa y a los fines de la oponibilidad a tercero que posee la registración, es una incongruencia y es evidente que ello impide incursionar o deducir impedimentos en el terreno mismo de la formación del contrato y el documento portante que lo refleja, por la mera circunstancia de no haberse inscrito alguno (generalmente el antecedente) de los actos o negocios jurídicos, o hechos jurídicos (muerte, etc.) que da "legitimación" al sujeto disponente, según lo ha verificado o tiene ante sí el funcionario autorizante.

Ya la cuestión ha sido también materia de tratamiento por parte de uno de los coautores del anteproyecto de ley nacional que luego fue la ley 17801 (ver Revista Notarial 854, Falbo, Miguel N., "Doctrina general del tracto sucesivo en el derecho inmobiliario registral argentino", págs. 71 y sigtes., año 1981), e igualmente tuvimos oportunidad de formular ponencia sobre el asunto en las VIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil, La Plata, 1981 (ver: publicación de ponencias, edición de Fundación Editora Notarial del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, pág. 261, y, en especial, punto 9º, págs. 262 y sigtes.), en consecuencia, estimamos continuar con el derrotero señalado con la propuesta que aquí presentamos y que, por su parte, en sustancia, también fue propuesta a la comisión II del IV Congreso Nacional de Derecho Registral, Mendoza, abril de 1982.

**CARÁCTER DE REGLA "PRINCIPIO" DEL ARTICULO 78 DEL DECRETO 2080/80**

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

**EN MATERIA DE INDOCUMENTACIÓN**

**PONENCIA**

Como regla, la normativa prevista en el art. 78 debe considerarse la implementación de un "principio" y, por lo tanto, es una guía genérica que admite, dentro del lineamiento que señala, variables que, si bien podrían no constituir propiamente "rectificaciones" de esos documentos, contribuiría a la "rectificación de asientos" que contienen inexactitudes, mediante el nuevo asiento originado en documentos inscribibles de cualquiera de las variedades previstas (notarial, judicial, administrativa) siempre que, apoyándose en datos ciertos y emergentes de documentos auténticos, permitan operar a los titulares de esos asientos "inexactos".

Esas "variables" emergen de las dos orientaciones fijadas en el art. 84 del decreto 2080/80. En consecuencia y sobre estas bases, es posible, mediante otro asiento que se origina en cualquiera de los dos tipos contenidos en esa norma (documentos que provocan mutación del derecho real o documento que no produce mutación) producir la rectificación de asientos registrales.

**FUNDAMENTO**

En el ámbito de la Capital Federal, el decreto 2080/80, en la última parte del art. 78, contiene una "regla registral" destinada a los registradores, para que éstos sepan cuáles son los documentos rectificatorios.

Es decir, frente a un asiento que debía ser modificado, o sea, por ejemplo: una sentencia (declarativa o constitutiva), una resolución o decreto administrativo, o una escritura pública, se le presentaba la duda, al registrador, sobre si el documento de distinta naturaleza del "rectificado" (o a rectificar en cuanto a su vuelco en el "folio real") podía ser admitido.

En la actualidad, la norma aludida reza textualmente: "Salvo que fuera dispuesta por resolución judicial, la rectificación, modificación o aclaración, deberá estar contenida en documento de la misma naturaleza que el que originó el asiento".

**CONSECUENCIA E INQUIETUDES**

Frente a esa regla nos preguntamos:

1. ¿La regla está destinada únicamente a los registradores o tiene imperio también en el ámbito extrarregistral?
2. ¿La regla debe considerarse "principio" y, por tanto, norma orientadora, o, por el contrario, pauta formal inamovible?

**RESPUESTAS**

Creemos que la registración de documentos portantes de situaciones jurídicas que es necesario publicitar nos pone frente a una actividad en la cual, por propia naturaleza, deben existir dos términos irreductibles por lo

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

menos.

Uno es quien confecciona el documento para introducir en el mismo la "situación jurídica" que se desea reflejar, y el otro, quien registra ese documento.

Por ello consideramos, sin que esto implique desdeñar mayores desarrollos, que la regla está dirigida a registradores y usuarios y/o funcionarios autorizantes, pues, de lo contrario, se trastrueca la esencia misma del derecho, que es la "bilateralidad" de la norma, además de la "bilateralidad" de los términos antes señalados.

En cuanto al carácter de la regla, la conceptuamos como "principio" y, por lo tanto, como una guía genérica y una interpretación de la norma con estrechez exegética parece impedir los amplios y muy buenos horizontes que en el plano de los documentos se pueden lograr.

Con esa óptica estimamos que, siempre que la rectificación, modificación o aclaración esté contenida en documento de la misma naturaleza que el que originó el asiento (tal como dice el art. 78), es posible que ese contenido pueda ser traído al registro por otro documento auténtico, de cualquiera de las especies previstas tradicionalmente (notarial, judicial o administrativo).

No se nos escapan la polémica y dificultades que despertará la iniciativa, pero estimo que el desenvolvimiento técnico documental y la fe pública requieren de nuestro tiempo estas respuestas.

**CARÁCTER EXCEPCIONAL DE LA MODALIDAD "CON EL TÍTULO A LA VISTA",  
EN MATERIA DE RECTIFICACIONES**

**PONENCIA**

En salvaguarda de la prioridad registral y de los efectos del principio de exactitud consagrado por la ley 17801, conforme señalan los arts. 12 in fine y 33 in fine, es menester que todo asiento aclaratorio y/o rectificatorio cuente para ello con una "rogación registral" que debe haber ingresado mediante el asiento de presentación en el ordenamiento diario que establece el art. 40 y concords. de dicha ley.

En consecuencia, en el ámbito de la Capital Federal, si bien parecería suprimida la modalidad conocida como de "rectificación con el título a la vista" sin que se registre fecha y número de ingreso por el ordenamiento aludido (art. 78 y concords., decreto 2080/80), considérase subsistente la posibilidad material de tal procedimiento, cuando intervenga la Dirección General según la atribución prevista en el art. 180 inc. f).

**FUNDAMENTO**

En el ámbito de la Capital Federal, la norma general orientadora, en cuanto a los procedimientos que se deben seguir con el folio real, para practicar el asiento material de la rectificación, modificación y aclaración de asientos, resulta del art. 78 del decreto 2080/80.

Ese precepto sienta tres bases o constancias mínimas que, para tener

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

validez como tal, impone la ley. A saber:

- a) Asiento de presentación en el libro diario, mediante el número y fecha pertinente. Ya sea de la nueva solicitud o minuta conteniendo el dato exacto (para rectificar el que fue ya inscrito incorrectamente) o ya sea que se presenta nuevo documento destinado a la subsanación;
- b) Indicación del funcionario autorizante que efectúa la petición o quién es el sujeto que ha efectuado la "rogación";
- c) Breve síntesis de lo modificado, aclarado o rectificado.

### **ANTECEDENTES**

Suelen encontrarse casos en los que se ha practicado un "asiento rectificador", mediante la indicación de que se ha efectuado "con el título a la vista", señalando así que la redacción y confección del asiento rectificador aludido se ha realizado contando con el testimonio del acto que se inscribió en su momento, que obviamente ha sido traído personalmente al Registro por quien tiene interés en rectificar el asiento inexacto.

Hasta podríamos decir que era una práctica habitual en épocas anteriores a la instalación del "folio real". Con la nueva normativa, esa modalidad de trabajo, prima facie, ha sido suprimida.

Y esto nos crea un interrogante que consideramos que tiene respuesta, aunque como verdadera excepción, ya que la norma apunta (art. 78) a todo un sistema donde giran gran cantidad de documentos por día y, por lo tanto, las normas asegurativas deben ser estrictas.

Por otra parte, los incisos b) y c) establecen un número mínimo de circunstancias que deben resultar del "nuevo asiento" que se practique, y en las cuales queda también comprendido el inc. a) ya indicado; pero, de cualquier modo, se refieren a datos básicos para que tenga nacimiento el "asiento de rectificación, modificación y aclaración".

### **CONSECUENCIA E INQUIETUDES**

Como resultado de lo dicho, nos preguntamos:

¿Ha sido suprimida la actuación "con el título a la vista" tan aplicado en la vieja técnica de los libros?

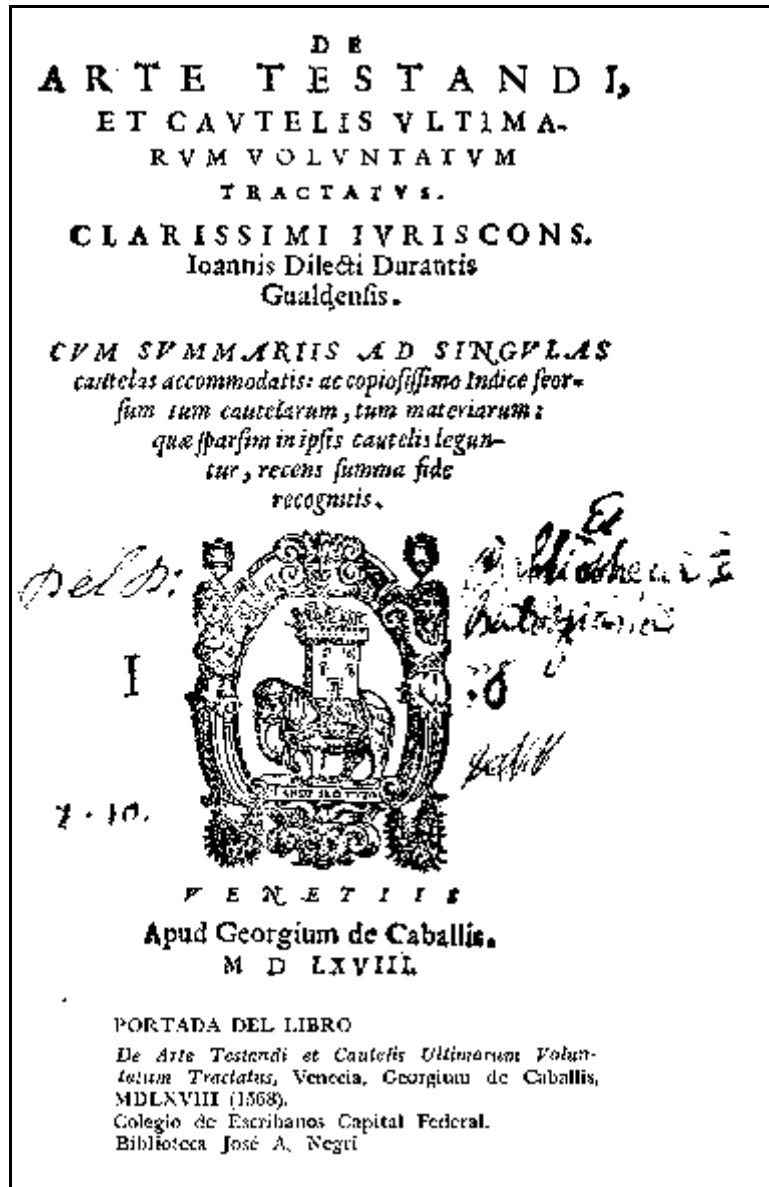
¿Un asiento "rectificador" al que le falta alguno de los tres recaudos apuntados es nulo como tal y, por tanto, ineficaz?

¿Tienen alguna importancia, para responder estos interrogantes, la técnica de folio real y los deberes jurídicos previstos en los arts. 12 in fine y 33 in fine de la ley 17801?

No obstante lo previsto en el art. 78 del decreto 2080/80, ¿es posible la aplicación de la modalidad "con el título a la vista" apoyándose en el art. 180 inc. f) del mismo cuerpo legal?

De allí que efectuemos la postulación propuesta.

# LEGISLACIÓN NOTARIAL



## PORTADA DEL LIBRO

De Arte Testandi et Cautelis Ultimarum Voluntatum Tractatus, Venecia, Georgium de Caballis, MDLXVIII (1568). Colegio de Escribanos Capital Federal.

Biblioteca José A Negri