

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL N° 6/79.-

TRACTO ABREVIADO. ART. 16 LEY 17.801. APLICACIÓN.
11-9-1979

VISTO:

Lo dispuesto por el artículo 16 de la ley 17.801; y

CONSIDERANDO:

Que el mencionado artículo regula los supuestos denominados de tracto abreviado en los que no es exigible el requisito de indentidad entre el titular registral y el disponente del derecho, prescripto como norma general en el artículo 15 de la ley 17.801;

Que en lo relativo a los incisos "b", "c" y "d" del artículo 16 citado, la orden de servicio 8/77 ha regulado los requisitos documentales exigibles;

Que dicha regulación consiste en la aplicación de la Acordada de la Excm. Cámara de Apelaciones en lo Civil de fecha 27 de Octubre de 1976, establecida para la inscripción de Declaratorias de Herederos, testamentos y particiones, con las excepciones en ella indicadas;

Que, no obstante, las características excepcionales del tracto abreviado requieren una regulación específica, diferenciada para los distintos supuestos, y suficientemente particularizada como para evitar dudas interpretativas al momento de practicar los asientos resultantes;

Que, asimismo, deben también ser regulados los casos aludidos en el inciso d) del art. 16 (instrumentaciones simultáneas), los cuales plantean una modalidad distinta a la de las transmisiones sucesorias;

Que, para ello, debe tenerse presente que la norma respectiva se orienta –Como en los anteriores–, también a la registración autónoma de la transmisión o constitución del derecho real en la medida en que la legitimación para disponer resulte del mismo documento;

Que en tal sentido, y cuando se trata de transmisiones simultáneas, sólo es registrable la última de ellas en la que, conforme lo dispone el artículo 16, "in fine", de la ley 17.801, se habrá hecho la relación de antecedentes necesaria para legitimar a quien figura como disponente sin ser el titular inscripto. En dicha relación deberá aparecer el negocio causal a partir del titular inscripto, hasta llegar derivativamente a quien resulte titular en el documento presentado a inscribir;

Que, además, es necesario precisar la situación originada por la transmisión del dominio con constitución simultánea de otro derecho real (hipoteca, usufructo, etc.). en el supuesto de que no se efectúe en una sola escritura, o se ruegue la registración de uno solo de ellos, situaciones estas admitidas por la ley registral;

Que, en tal caso, la registración de la hipoteca, usufructo, servidumbre, etc., es independiente de la del dominio, desde que si el acto se efectúa en virtud del tracto abreviado (art. 16 inc. d), el documento se bastará a sí mismo en cuanto a la exigencia del artículo 15–,

Que, siendo así, la transmisión del dominio se registrará cuando fuere solicitada, rigiéndose en cuanto a la prioridad por las reglas comunes;

Que es menester determinar también los asientos respectivos que deberán reflejar claramente las alternativas enumeradas; Por ello, en uso de las atribuciones que le confiere la ley,

EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
DISPONE:

Artículo 1:

Cuando en los documentos presentados a inscribir figure como disponente del derecho persona distinta de la que consta como titular en el asiento registral, sólo podrá tomarse razón del documento si se tratará de alguno de los supuestos enumerados en el artículo 16 de la ley 17.801, y se cumplieran, además de los exigidos por dicho artículo, los que establece la presente.

Artículo 2:

En los casos indicados por los incisos a y b del artículo 16 de la Ley, si los otorgantes del documento fueren los herederos declarados o instituídos, de él deberá resultar que en el expediente sucesorio respectivo se ha dictado la declaratoria de herederos o aprobado el testamento y ha sido ordenada la inscripción y se encuentra habilitada la instancia para ella.

No será necesaria la transcripción literal de las resoluciones judiciales respectivas, pero la referencia a ellas ha de ser precisa, con indicación de la fecha y la foja del expediente sucesorio, así como de su carátula y del Juzgado, Secretaría, fuero y jurisdicción donde ha tramitado.

Artículo 3:

En el supuesto indicado por el inciso a), del artículo 16 de la Ley 17.801, si el documento fuere otorgado por los jueces no se requerirá el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo anterior, sin perjuicio de la relación de antecedente que deberá efectuarse a los efectos de la continuidad del tracto.

En este caso, como en el supuesto de que el documento se otorgue por los herederos, deberá resultar también de él que el otorgamiento se hace "en cumplimiento de contra tos u obligaciones contraídas en vida por el causante o su cónyuge sobre bienes registrados a su nombre" o efectuando referencia a la resolución o autorización expresa judicial que así lo declare.

Artículo 4:

En el supuesto del inciso c) del artículo 16, la referencia se hará extensiva a la resolución que aprueba la partición o la homologa, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 724 del Código Procesal de la Nación.

Artículo 5:

En el supuesto enumerado en el inciso d) del artículo 16 se entenderá por instrumentaciones simultáneas las autorizadas en un mismo acto.

En tal caso y tratándose de transmisiones de dominio, será registrable la última efectuada, de la que deberá resultar la relación de antecedentes necesarias para legitimar a quién figura como disponente a partir del titular inscripto, indicándose con precisión el o los negocios causales que le confieren tal legitimación.

El asiento que resulte deberá reflejar dicha relación de antecedentes, encadenando con precisión los actos dispositivos incluidos.

Artículo 6:

Si en el supuesto regulado por el artículo anterior se tratará de documentos que transmitan el dominio y simultáneamente constituyan otro derecho real (hipoteca, usufructo, etc.), la registración definitiva se practicará, si así se peticiona re, únicamente para el derecho desmembrado (hipoteca, usufructo, etc.).

El documento respectivo deberá bastarse a sí mismo en cuanto a la relación de antecedentes que legitimen al disponente del derecho, y el asiento se practicará conforme al modelo que se anexa a la presente.

Artículo 7:

En este caso, el rubro correspondiente a la titularidad del dominio sólo variará cuando tenga ingreso para su inscripción el documento transmissivo correspondiente, el que se regirá en cuanto a su prioridad por las reglas comunes aplicables (art. 5, 9, 17, 18- Ley 17.801).

ANEXO RUBRO 7

01- Asiento.....Hipoteca (6 el derecho real que corresponda) por TRACTO

ABREVIADO a favor de

02-1.1. Fernández, José C.I Cas.....

Hipoteca \$.....

Deudor: Gómez Carlos, legitimado a partir del titular del asiento

.....Rubro 6 según escritura

.....Escribano:.....Registro.....

Hipoteca: EscribanoRegistro.....

s/certs/escrit

Presentación