Casos de inexactitudes registrales en relación al tracto sucesivo abreviado*

Marcelo Eduardo Urbaneja

1) GENERALIDADES

Con anterioridad nos cupo abordar, en sendos Seminarios, temáticas vinculadas a las inexactitudes registrales, en donde procuramos subrayar los principios generales de la disciplina y aplicarlas a problemáticas notariales frecuentes[1].

En esta oportunidad se analizará la vinculación que guardan dichas inexactitudes con el tracto sucesivo abreviado, cuya regulación se centra en el art. 16 del decreto-ley 17.801/1968, Ley Nacional Registral.

De adherir a la concepción más laxa sobre el concepto de las inexactitudes registrales, todos los supuestos que hoy nos ocupan lo estarían configurando, desde que esta modalidad del tracto sucesivo implica la llegada al registro inmobiliario de más de un acto, por lo que al menos el primero de ellos podría incluirse en el art. 34 de la Ley Nacional Registral.

Se requiere, en suma, la indispensable consideración de ciertos prenotados del principio registral en consideración, a propósito

* *La versión original del presente trabajo corresponde al presentado en la disertación en el LXIV Seminario Laureano Arturo Moreira de la Academia Nacional del Notariado. Se publica con ligeras modificaciones y adaptaciones de su autor para REVISTA NOTARIAL.*

de sus perfiles más polémicos y que impliquen resultados diversos en función de la tesis asumida.

Dado que los casos que en el apartado siguiente se analizarán se entrelazan con determinadas concepciones del tracto sucesivo abreviado, es menester ponderarlas brevemente aquí para poder justificar las soluciones que luego se propondrán.

A) Alcance sustantivo o formal del tracto sucesivo. Derivaciones prácticas

SUMARIO

1) Generalidades. A) Alcance sustantivo o formal del tracto sucesivo: derivaciones prácticas. B) El tracto sucesivo abreviado: modalidad o excepción del tracto sucesivo "ordinario" y carácter enunciativo o taxativo de la enumeración legal. Derivaciones prácticas. C) La presentación conjunta de diversos actos no simultáneos. 2) Casos particulares. A) Aclaraciones comunes a todos los supuestos. B) Hipoteca por los herederos. C) Cumplimiento de boleto suscripto por el causante. D) Fallecimiento de divorciado sin haber liquidado la sociedad conyugal. E) Particiones: a) con adjudicación de nuda propiedad y usufructo; b) no notarial homologada y enajenación por adjudicatario; c) "parciales". F) Gravitación de la "homologación" judicial: G) Venta de parte indivisa de inmueble integrante de comunidad hereditaria no disuelta. Bibliografía.

Se impone consignar en primer lugar (aunque no sea usual este método de análisis) si el tracto sucesivo "ordinario" representa una exigencia sustantiva, que hace a la legitimación, o si es un recaudo extraño a ella, de corte formal y vigencia exclusivamente registral.

Resulta habitual, en materia de principios registrales, utilizar diversos criterios clasificatorios. El que mayores derivaciones prácticas proporciona es el que fuera sugerido por García y García en España y adaptado a la legislación nacional por García Coni y Frontini[2], que diferencia aquellos principios que son requisito de la registración de los que son efecto de la misma. Entre los primeros se ubica al tracto sucesivo (y por derivación a su modalidad abreviada), por lo que se descartan proyecciones sustantivas a su respecto.

Advertimos alguna inconsecuencia en las convicciones que sobre el particular exhibe la generalidad de la doctrina, cuando se pregona a este principio como un reflejo del *nemo plus iuris* del 3270 del Código Civil (o, mejor, *nemo dat quod non habet*) y, a la vez, no se lo vincula a la validez del acto sino sólo a la registración.

La contradicción radica en que el recaudo de la titularidad del derecho en el transmitente se erige en requisito de validez de la enajena-

ción (arts. 2601, 2603 y concordantes), aunque su ausencia pueda ser subsanada por diferentes vías (como la convalidación del art. 2504) o aunque se debata si este defecto ocasiona nulidad o inoponibilidad[3].

Por ello, emparentar aquel principio de los derechos reales con el tracto sucesivo del art. 15 de la Ley Nacional Registral arrima fundamentos a la tesitura contraria que en franca minoría sostiene, a través de una peculiar lectura del art. 23, que el defecto del tracto sucesivo obstaculiza la propia transmisión y no sólo su vuelco registral[4].

Naturalmente toda consideración de esta controversia obliga a diferenciar sus alcances según los caracteres de cada ordenamiento registral, puesto que el principio, presente en todos los registros dominiales[5], cobra significación diversa según se obtengan efectos declarativos o constitutivos.

Ciertamente no influye en su alcance la técnica registral empleada, que sólo variará su reflejo material, pero no su existencia, aunque para el régimen español se sugiera lo contrario[6]. Asumir esa interpretación en el ordenamiento argentino equivaldría a suponer que los organismos que aún cuenten con folios personales o personal-cronológicos vigentes (que son la mayoría y que deberán incorporar la técnica del folio real en "el tiempo y forma que determine la reglamentación local") harían una aplicación diversa de la legislación de fondo, meditación que aquí deviene constitucionalmente inadmisible.

Participamos de la convicción generalizada que exige el tracto sucesivo para la registración y no para el otorgamiento, con los sustentos argumentales más difundidos. Pero fundamentalmente, porque así lo demuestran los arts. 26 y 2° de la Ley Nacional Registral, dispositivo, este último, que desvanecería su significado si al dueño se le vedara el otorgamiento de actos jurídicos reales, confinando sus facultades a la constitución de derechos personales y a la realización de actos materiales. En suma, se le negarían prerrogativas propias de quien ostenta un derecho real, concediendo a la inscripción, por vía inidónea, efectos constitutivos, que los cultores de esta concepción sobre el tracto sucesivo abreviado han sostenido[7].

---

1 URBANEJA. "Metodologías...", págs. 53 a 75; ídem. "Metodologías... Segunda parte", págs. 17 a 23.

2 GARCÍA CONI y Frontini. *Derecho registral...,* pág. 94.

3 Un resumen de la polémica se volcó en las opiniones encontradas de Alterini y Cifuentes en el voto de la Sala C, Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, LL, 1979-B-259.

4 VILLARO. *Derecho Registral...,* págs. 65 y 116.

5 GARCÍA CONI. *Derecho Registral...,* pág. 104.

6 ROCA SASTRE-Roca Sastre Muncunill. *Derecho...,* tomo II, pág. 327.

7 Así VILLARO. *Derecho Registral...,* págs. 23 a 41.

Por tanto, en el régimen inmobiliario argentino parece conveniente, como propusimos en ocasión del XIV Congreso Nacional de Derecho Registral (Carlos Paz, Córdoba, 2006), desvincular el tracto sucesivo del *nemo plus iuris*.

Obsérvese que el art. 15 de la Ley Nacional Registral contiene dos segmentos diferenciables, aunque se atribuyan a esa redacción derivaciones con las que no comulgamos[8].

Por la primer parte, se exige la previa inscripción; por la segunda, el "encadenamiento" de transmisiones. Se ha dicho que así se reflejan los dos matices del principio, el de identidad y el de continuidad[9] o concatenación[10].

Parece poco dudoso que al menos esta última proyección se aplique *también a* las adquisiciones originarias, las que, sin duda, quedan fuera del alcance del art. 3270 del Código Civil.

Así, respecto de la usucapión, cabe puntualizar que los códigos procesales exigen, cuando esa causa adquisitiva se interpone como acción, acompañar al proceso el informe dominial del que surja la individualización del dueño, para que la pretensión se oponga contra él.

Por lo tanto, aun cuando se cancelara la matrícula anterior y se abriera una nueva (proceder de varios organismos cuando la configuración física de lo usucapido es distinta de lo registrado), se seguiría observando el "encadenamiento", desde que el registro inmobiliario debe calificar la referencia al objeto y al titular (o la referencia, en el instrumento judicial, a que se inscriba independientemente de la titularidad vigente).

Cabe observar, aunque no corresponda profundizar la cuestión aquí, que esa habitual "cancelación" de la matrícula guarda poca relación con los supuestos en los que la Ley Nacional Registral admite la confección de nuevos folios provenientes de uno existente (art. 13), y que semejante costumbre sólo podría sustentarse con una muy generosa lectura del art. 11.

De este pensamiento deriva, ineludiblemente, la posibilidad de aplicar el tracto sucesivo abreviado a quien adquirió por usucapión y pretende inscribirla simultáneamente con la transmisión dominial a un tercero. Esta tesitura ha sido compartida por una sostenida doctrina[11], por dos Congresos Nacionales de Derecho Registral (el XI -Bariloche, provincia de Buenos Aires, 1999, tema II, capítulo III- y el XIV -Carlos Paz, provincia de Córdoba, tema 2-) y por el re-

---

8 Como las que propone VILLARO. *Derecho Registral...,* pág. 64; Ventura, *Tracto…,* pág. 87.

9 LÓPEZ DE ZAVALÍA. *Curso...,* págs. 344 y 345.

10 SARUBO, Oscar Eduardo. "El tracto sucesivo...", pág. 161.

11 GARCÍA CONI. *El contencioso...,* págs. 98 y 99; Cornejo, *Derecho...,* pág. 123; Ormaechea, "Registro...", pág. 754; Gattari, *Práctica...,* págs. 225 a 227; Palmiero y Ruiz de Erenchun, "La propiedad horizontal...", pág. 332.

gistro inmobiliario bonaerense a través del dictado de la DTR 6/2009 (postura anticipada en los considerandos de la DTR 14/1983, aunque normativamente vedada por la DTR 19/1991). Nos permitimos aventurar que, aun, esta perspectiva puede nutrirse también de la "Carta de Buenos Aires" (I Congreso Internacional de Derecho Registral, Argentina, 1972), al referir a la necesidad que las constancias registrales indiquen "el historial completo de los bienes" (punto XII de la primera parte).

De esta manera se vigorizan los fundamentos de la posición mayoritaria, que afirma la validez del acto dispositivo aun cuando la previa inscripción no se respete[12], más allá, naturalmente, de su oponibilidad limitada.

Es también la interpretación de las leyes registrales locales, que suelen atribuir a la falta de registración previa de la titularidad del transmitente el carácter de un defecto subsanable que admite la inscripción provisoria (como, v. gr., las de las provincias de Buenos Aires -art. 8, inciso d, decreto 5479/1965-, de Córdoba -art. 12, ley 5771- y de Santa Fe -art. 15, inciso 3, ley 6435-). Por ello, de obtenerse la inscripción del documento antecedente luego del otorgamiento del consecuente, pero antes de su presentación a inscribir, la registración del segundo será definitiva.

La tesis opuesta indica que el tracto sucesivo y, por ende, su variante abreviada, se quiebra cuando de adquisiciones originarias se trata (así, XXVIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad, Córdoba, provincia homónima, 1991, tema VI). Subyace implícitamente aquí la analogía con el mentado principio del *nemo plus iuris*.

Acaso esta tesitura perfile nítidamente la indebida correlación que se establece entre la naturaleza originaria o derivada de una adquisición con la posibilidad de aplicar, a su respecto, la abreviación del tracto[13].

No cabe soslayar, finalmente y para acompañar otros fundamentos a la postura afirmativa, que la naturaleza originaria de una adquisición se proyecta más sobre la inexistencia de defectos en el derecho adquirido que en la supresión de otros derechos reales, que, en ciertas ocasiones, pueden subsistir[14].

---

[12] Conf. COGHLAN. *Teoría general...,* págs. 26, 27 y 157, y Ruiz de Erenchun, ponencia...

[13] Es lo que parece surgir de afirmaciones como la de VENTURA, para quien la variante abreviada del tracto puede aplicarse a la usucapión (Ventura, *Tracto...,* págs. 294 a 296), pero a su vez indica que la identidad (que a su juicio configura uno de los elementos del tracto) se quiebra en los supuestos de adquisiciones originarias (ídem, pág. 182 y nota 20 en la misma página).

[14] Por ser estos alcances ajenos a la problemática que abordamos, remitimos al estudio de Mariani de Vidal, Kiper y Goldenberg, "Efectos de la adquisición...", págs. 942 y sgtes.

B) El tracto sucesivo abreviado: modalidad o excepción del tracto sucesivo "ordinario" y carácter enunciativo o taxativo de la enumeración legal. Derivaciones prácticas

Por fin, parece incuestionable su carácter de *modalidad* del tracto sucesivo y no de *excepción* al mismo, tesitura pioneramente pregonada por el maestro García Coni desde 1972[15]. Esta concepción, que posteriormente constituyó el caudal netamente dominante de las reflexiones autorales, encontró aislado pero meduloso eco jurisprudencial en una recordada sentencia de 1985 de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil[16]. Es sabido que la postura contraria, sostenedora de su carácter de excepción respecto del tracto ordinario, cuenta con muy aislado reflejo[17]. Como se sostuviera con acierto, las únicas excepciones estarían configuradas: a) por la necesidad de título inscripto a la vista (art. 23); b) por la certificación a tal efecto (ídem)[18]. Para estos últimos requisitos confirma lo sostenido el art. 26. Podría agregarse, entre los dispositivos exceptuados, a la primera parte del art. 15 (la necesidad de "previa" inscripción) si atribuimos a la expresión allí contenida un alcance cronológico y no lógico.

La controversia recién contemplada, en apariencia sin trasunto práctico, se refleja, de ordinario, en la generada por otra, la de saber si el carácter de la enumeración del art. 16, inciso d), de la Ley Nacional Registral, es enunciativo o taxativo. La primera idea se emparenta con la tesis mayoritaria que pregona la esencia modal de la abreviación del tracto; la taxatividad, con la posición minoritaria, que sustenta su naturaleza excepcional.

Corresponde apuntar que esta última, no obstante, atenúa su aparente rigor cuando postula que la nómina del citado dispositivo legal refleja clases de actos[19], lo que permite ensanchar sensiblemente los límites de su estricta literalidad.

Si bien el parecer restrictivo es cuantitativamente limitado entre los estudiosos de la asignatura, diversos registros inmobiliarios acompañan sus pos-

---

15 GARCÍA CONI. *Derecho Registral...*, pág. 146.

16 "SOLARI COSTA, Osvaldo s/ recurso de recalificación", Sala D, Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, 14/03/1985, LL 1985-B-539 y siguientes.

17 El autor que sustenta este pensamiento, Villaro, insiste en 2010 con su tesis esbozada en los albores de la legislación de 1968 (Villaro y Bidart, *Legislación registral...*, págs. 25 y 26; Villaro, *Derecho Registral,* págs. 117 y 127). Su interpretación parece contar con la adhesión de De Reina Tartière, en *Principios...,* pág. 171.

18 GARCÍA CONI. *Derecho Registral...*, pág. 147.

19 VILLARO, *Derecho Registral…,* pág. 127. Conf., XII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad (Paraná, provincia de Entre Ríos, 1975, despacho 4).

tulados, acaso vigorizados por el pronunciamiento de los propios funcionarios en la XII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad (Paraná, provincia de Entre Ríos, 1975, despacho 4). El caso emblemático resulta el del organismo porteño, que, sin embargo, en las últimas tres décadas comenzó un proceso gradual pero sostenido de acercamiento a las posiciones amplias.

Su par bonaerense, en cambio, fue tradicional estandarte de la concepción mayoritaria, ya que si bien la primera DTR que expresamente asume la concepción amplia data de 1983, durante la Dirección de García Coni (1969-1973) esa aplicación se consideraba principio rector y, además, una DTR de 1974 ya admitía el otorgamiento de reglamento de copropiedad y administración por los herederos (la 5/1974).

Participamos de la posición dominante en función de buena parte de los argumentos que desde ella se han brindado, comenzando por el más elemental y, por ello, frecuentemente omitido: el inicio del art. 16, que establece la innecesariedad de la previa registración, "a los efectos de la continuidad del tracto". Si con esta afirmación ya se descarta la posibilidad de configurar una excepción, su desvinculación de los efectos sustantivos del registro, anteriormente señalada, persuade de su carácter enunciativo.

C) La presentación conjunta de diversos actos no simultáneos

Del carácter formal que se atribuye al tracto sucesivo se deriva la posibilidad de presentar conjuntamente al registro inmobiliario múltiples instrumentos no inscriptos, aun cuando no hayan sido otorgados de manera simultánea. Esta alternativa, de pacífica acogida doctrinaria, se reafirmó en el recordado XIV Congreso Nacional de Derecho Registral.

De atenerse a la literalidad de la norma del inciso d) del art. 16 de la Ley Nacional Registral, el supuesto excede su marco, ya que el término "instrumentaciones" hace evidente referencia a otorgamientos, que en el caso contemplado no son simultáneos.

Hay quienes entienden aquí que se está en presencia de una visión más amplia del tracto sucesivo abreviado, configurada por la "presentación simultánea"[20]. La idea había sido esbozada poco después de entrar en vigencia la Ley Nacional Registral[21].

Poco interesa la ubicación conceptual de este proceder, desde que, reiteramos, la falta de previa inscripción no impide el otorgamiento y culminará, a lo sumo, en una inscripción provisoria.

---

[20] VENTURA, *Tracto…*, págs. 184 y 185.

[21] PALMIERO y Ruiz de Erenchun, "La propiedad…", págs. 330 y 331.

Claro que el dueño no inscripto no podrá beneficiarse de la reserva de prioridad indirecta y deberá soportar las eventuales prerrogativas de terceros que, amparados en la publicidad del Registro (que anuncia como titular a quien a su tiempo le transmitió), hayan adquirido derechos en consecuencia. Naturalmente que esos terceros, como ya es de pacífica convicción en nuestro medio, deberán ser de buena fe y, por ello, no estar alcanzados por la oponibilidad generada por las publicidades cartular y posesoria[22].

Respecto a la actuación notarial, cuadra advertir que la necesidad de contar con "título inscripto a la vista", mentada en el art. 23, no refiere al instrumento del disponente actual sino al de quien aparezca como último titular para el Registro. Por ello, el notario cumple su deber funcional si se le exhibe ese documento inscripto más todos los que de él deriven (no inscriptos), acreditando así la legitimación de quien dispone hoy. Esta conclusión, afirmada en el propio texto legal, fue sostenida por la XXV Jornada Notarial Bonaerense (Mar del Plata, 1983).

No cabe atender aquí la inquietud sobre la naturaleza de los instrumentos presentados, que algunos esgrimen en materia del inciso d) del art. 16 de la Ley Nacional Registral. El carácter notarial, judicial o administrativo de ellos no impide su presentación conjunta.

2) CASOS PARTICULARES

A) Aclaraciones comunes a todos los supuestos

Dentro del amplio espectro de polémicas a que el tracto sucesivo abreviado ha dado lugar, de manera esquemática enunciamos la posición que asumimos respecto de todas ellas, a modo de fundamento de las soluciones propuestas luego de manera específica:

Extensión del tracto sucesivo a otras situaciones no dominiales

Del propio texto del art. 15 surge con nitidez la aplicación del tracto sucesivo a otras situaciones jurídicas diferentes al dominio. Allí, que se habla de los "demás derechos registrados", se incluyen también algunas circunstancias de frecuente realización, como la cesión de crédito hipotecario o la transmisión

[22] Sobre la sensible cuestión de la publicidad cartular nos ocupamos en URBANEJA, "Proyecciones…", y Urbaneja, "Las prohibiciones de enajenar…".

que el usufructuario realiza a quien adquiere, por el mismo acto, la nuda propiedad (art. 2931 del Código Civil). También corresponde aplicarlo a los supuestos de extinción, como rigurosamente puntualiza la parte final de la norma.

En suma, en todos estos otorgamientos resulta de imprescindible calificación la inscripción de quien aparece transmitiendo, renunciando o cancelando su derecho.

Cantidad de asientos y técnica para su vuelco en el folio real

Contra lo que es común afirmar[23], la abreviación del tracto no implica unificación de asientos, sino unificación de rogación. Es decir que una sola rogación puede incluir diversos actos (así, el clásico supuesto de declaratoria de herederos y venta, o compra e hipoteca simultánea), pero nada dice la Ley Nacional Registral sobre la necesidad de compendiar en un asiento lo que podría seguir realizando en dos o más[24]. Que éste sea el proceder habitual, se insiste, no indica que sea el único posible. Adviértase que en ocasiones la realización de un solo asiento deviene impracticable, como la venta e hipoteca simultánea.

Por lo mismo, no corresponde vincular el art. 14 de la misma norma con el tracto sucesivo. Ese dispositivo se contenta con indicar el contenido del folio y establecer el orden cronológico de los asientos "que impida intercalaciones entre los de su misma especie". Así, se aplica también entre dos embargos presentados en distinta fecha, siendo que no obstante no hay entre ellos tracto sucesivo.

Esta previsión de la Ley Nacional Registral no resulta novedosa, si se atiende a su evidente similitud con el art. 3144 del Código Civil, que impone plasmar la "toma de razón" de las hipotecas "sucesivamente, sin dejar blancos". Más evidente resulta aquí que en nada se encuentra involucrado el tracto sucesivo, pese al adverbio utilizado, puesto que no se refiere a otorgamientos del titular de la hipoteca (como sería la cesión de su crédito), sino a las hipotecas constituidas por el dueño.

Se ha señalado que no se aplica el tracto sucesivo en materia de medidas cautelares[25]. La afirmación no es compartible si se admite que la posibilidad de alterar el rango comprende también a esos actos precautorios (párrafo agregado por la ley 24.441 al art. 3876 del Código Civil, relacionado con el art. 19 de

---

[23] Entre los primeros, VILLARO y Bidart, *Legislación…,* pág. 26.

[24] En el mismo sentido, GARCÍA CONI, *El contencioso…,* pág. 96; Ventura, *Tracto…,* págs. 89, 205 y 206.

[25] VENTURA, *Tracto…,* pág. 119.

la Ley Nacional Registral). En tales supuestos, habría que verificar la vigencia registral de la medida cuyo rango se altera.

Simultaneidad: alcance en cuanto al tiempo, al lugar, a la naturaleza y al número de los instrumentos

El inciso d) del art. 16 de la Ley Nacional Registral ha provocado una prolongada controversia sobre la extensión temporal que cabe atribuir a la expresión "instrumentaciones que se otorguen en forma simultánea".

Convencidos como estamos de que todos los argumentos posibles han sido fatigosamente desarrollados, simplemente apuntamos nuestra adhesión a la postura netamente dominante en doctrina, que preconiza la equivalencia de la simultaneidad con el otorgamiento en un mismo día. La tesis fue pioneramente sostenida por García Coni (nuevamente al frente de la Dirección del registro inmobiliario bonaerense), quien la volcó al papel en 1972[26]. Es sabido que diversos organismos (entre otros el registro porteño: art. 36, decreto 2080/1980 -texto ordenado por decreto 466/1999-), sea por su propia legislación orgánica o por vía interpretativa, otorgan un alcance que se restringe a las autorizaciones en el mismo momento o en la misma audiencia notarial.

Si se participa de la perspectiva "amplia", que, como se indicó, es la sostenida por la generalidad de autores y simposios, también debe concluirse en la posibilidad del otorgamiento de actos en distintas demarcaciones (como, v. gr., dos provincias). Conviene reiterarlo ante la inexplicable afirmación que restringe el ámbito territorial a distintas ciudades pero de una misma provincia[27].

La naturaleza de los documentos ha sido también materia de debate. De un lado, se limita su vigencia a los instrumentos notariales[28]; de otro, se incluyen también los administrativos y judiciales[29].

Respecto a la cantidad de documentos que pueden ampararse en esta norma, la doctrina es también conteste en su amplitud. Los propios registradores han admitido la posibilidad de incluir más de dos, e inclusive vincular el inciso en análisis con el resto de las enunciaciones del art. 16 (despacho 3 de la XV Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad, 1978, Corrientes-Neuquén-Santiago del Estero).

---

26 GARCÍA CONI, *Derecho Registral…,* pág. 148.
27 ANDORNO y Marcolín de Andorno, *Ley Nacional…,* pág. 203.
28 VILLARO, *Derecho Registral…,* pág. 121.
29 KEMELMAJER DE CARLUCCI, "Ley…", pág. 266; Ventura, *Tracto…,* págs. 271 y 272.

Técnica notarial

De los arts. 16 y 26 de la Ley Nacional Registral surge la necesidad de "relacionar", en el documento que pretenda beneficiarse con la abreviación del tracto, los antecedentes que se inscribirán mediante esta técnica. Una consolidada corriente de normas e interpretaciones registrales en diversas demarcaciones han impuesto el deber de "transcribir" dichos antecedentes.

García Coni, subrayando la terminología legal, señala la errónea imposición de los registros inmobiliarios, aunque deriven en un proceder de buena técnica notarial[30].

Compartimos las objeciones expuestas pero no juzgamos acertado atenuarlas por la supuesta virtud del resultado obtenido. La inspiración subyacente en esas exigencias revela un sostenido avance de las normativas registrales locales por sobre la legislación nacional, que se incrementa progresivamente y concluye por suprimir o invadir la función notarial.

Sin desconocer la eficacia probatoria que importa la transcripción frente a la relación, la terminología escogida por la Ley Nacional Registral encierra un rigorismo de difícil tergiversación, por el secular abolengo que luce en Derecho Notarial.

Los alcances de los conceptos de "transcripción" y "relación", junto con su vinculación a la "protocolización", han sido medulosamente ponderados por el maestro Carlos Alberto Pelosi[31]. Buena parte de las legislaciones notariales locales, seguidoras de los lineamientos del Anteproyecto de Ley de Documentos Notariales elaborado por el entonces Instituto Argentino de Cultura Notarial, han reflejado conceptos semejantes (así la Provincia de Buenos Aires -art. 162 del decreto-ley 9020/1978- y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires -art. 90 de la ley 404-).

En suma, al no imponerse por fuente legislativa idónea, la transcripción sino la relación de documentos antecedentes, optar por el primer procedimiento (que ciertamente subsume al segundo) es una decisión de exclusivo resorte notarial, y los dispositivos locales que desconozcan esta circunstancia violan la jerarquía normativa del art. 31 de la Constitución de la Nación.

La referencia a la declaratoria de herederos en los documentos notariales registrables

Soslayamos la ya sempiterna cuestión de la vocación registral de la declaratoria de herederos, pletórica de análisis doctrinarios y jurisprudenciales de

---

[30] GARCÍA CONI, *Derecho Registral…,* pág. 149.

[31] PELOSI, Carlos Alberto. Comentario al art. 52 del *Anteproyecto…,* págs. 42 y 43.

singular enjundia. Sencillamente recordamos aquí que constituye abrumadora mayoría la convicción de no considerarla un documento registrable por cuanto no produce la extinción de la comunidad hereditaria ni la consecuente adquisición de derecho real alguno en cabeza de los herederos.

Sin embargo, se ha hecho notar que la necesidad de que el documento notarial refleje dicho instrumento judicial (exigencia que puede ampararse en el art. 16 al mencionar a los herederos "declarados") se explica a los efectos de justificar la legitimación de los transmitentes del dominio o constituyentes de un derecho real[32]. En esta línea de ideas, López de Zavalía ha acuñado la gráfica expresión de "inscripción vinculada"[33].

Añadimos a esas compartibles reflexiones una derivación extrarregistral, pero de peculiar trascendencia en el tráfico negocial, cual es la de la presunción de buena fe en el adquirente que, acompañada de otros recaudos, sienta el art. 3430 del Código Civil cuando media declaratoria de herederos.

Necesidad de orden de inscripción de la declaratoria de herederos

Ante el conocido proceder de registros como el bonaerense y el porteño, que luego de registrar las declaratorias de herederos sólo admiten, por regla, actos transmisivos de derechos reales, se presenta la cuestión de saber si es necesario el dictado de la "orden de inscripción" de dicho documento (o del testamento aprobado, en su caso).

Se ha difundido en diversas demarcaciones esa exigencia de la misma, bien en reglamentos judiciales o acordadas, bien en la normativa registral (como en la Provincia de Buenos Aires -art. 2, DTR 3/1980- y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires -art. 34, inciso a, decreto 2080/1980, texto ordenado por decreto 466/1999). Generalmente, las normas procesales ligan a su dictado ciertas derivaciones que alivian la tarea notarial, como el tener por correctamente observadas las normas arancelarias de los profesionales intervinientes.

Desde distintos ángulos se ha cuestionado que la orden de inscripción devenga indispensable. Así, García Coni argumenta que se avanza indebidamente sobre la legislación nacional, atento a que los propios códigos procesales admiten la sucesión "extrajudicial" una vez que se aprobó el testamento o se dictó la declaratoria de herederos[34]. También se ha interpretado que ese recaudo

[32] LÓPEZ DE ZAVALÍA, *Curso…,* pág. 275; Ventura, *Tracto…,* pág. 222; Villaro, *Derecho registral…,* pág. 124.
[33] LÓPEZ DE ZAVALÍA, op. y loc. cit. en nota anterior.
[34] GARCÍA CONI, *Registración…,* págs. 85 y 86.

contraría lo dispuesto por el art. 41 de la Ley Nacional Registral (que repugna las normas de carácter administrativo o tributario que restrinjan o limiten la inmediata inscripción).

Desde otra perspectiva se justifica que la Ley Nacional Registral nada haya dicho sobre el punto y no plantean que pueda cuestionarse su exigencia[35].

Apuntamos que en el propio ámbito notarial la cuestión no es pacífica (véanse las conclusiones del tema IV de la XXXII Jornada Notarial Bonaerense, San Nicolás, 2005), por lo que en los casos que se abordan a continuación debe atenderse a su posible exigencia por la legislación pertinente.

B) Hipoteca por los herederos

Se presenta el interrogante de saber si los herederos, sin haber realizado partición y, por lo tanto, sin haberse adjudicado el dominio, pueden otorgar hipoteca.

La respuesta negativa podría ampararse en una lectura restrictiva del art. 3119 del Código Civil, que fulmina con invalidez la constitución de este derecho de garantía por parte de quien no ostenta el dominio.

Acaso podría añadirse, como equívoco sustento, que el inciso b) del art. 16 de la Ley Nacional Registral (la norma que con más comodidad se emparenta con el caso analizado) indica "transmisión" de bienes hereditarios y esa idea refleja sólo la enajenación del dominio[36]; o que la "cesión" que también menciona ese precepto refleja la posibilidad de transferir el crédito hipotecario *cuya titularidad correspondía al causante*[37], mas no la constitución ex novo por parte de los herederos, para lo que se requeriría una reforma legislativa[38].

El grueso de la doctrina rechaza esta interpretación mutilada y, al contrario, admite el otorgamiento bajo análisis. Aquí se ubican Falbo[39], Kemelmajer de Carlucci[40], Gattari[41], Cornejo[42], Ventura[43] y García Coni[44], aunque este último haya presentado alguna vacilación[45].

---

35 VILLARO, *Derecho registral…,* pág. 125.
36 VILLARO, *Derecho registral…,* pág. 119.
37 VILLARO, *Derecho registral…,* págs. 119 y 120.
38 VILLARO, *Derecho registral…,* pág. 129.
39 FALBO, Miguel Norberto. "Doctrina general…", pág. 104.
40 KEMELMAJER DE CARLUCCI, "Ley…", pág. 263.
41 GATTARI, *Práctica…,* págs. 232 y 233.
42 CORNEJO, *Derecho…,* pág. 122.
43 VENTURA, *Tracto…,* págs. 220 y 221.
44 GARCÍA CONI, *El contencioso…,* pág. 99.
45 En *Registración inmobiliaria…,* pág. 86, afirma que, aunque termina resultando saludable, no sería procedente acceder a ese tipo de pedidos. Similar apreciación ya la había formulado en *Derecho registral…,* pág. 150.

Naturalmente que, para quienes se enrolen en la tesis del carácter enunciativo de los supuestos de tracto sucesivo abreviado, la recepción de esta alternativa no requiere mayor elucidación. Así lo vemos en la provincia de Buenos Aires, cuya DTR 14/1983 enumera, en sus considerandos, la instrumentación aquí tratada.

Entendemos, inclusive, que aún con la concepción restrictiva no hay posibilidad de negar el otorgamiento propuesto.

Adviértase cómo el art. 3430 del Código Civil (aún antes de la reforma de 1968) contempla el otorgamiento de actos de disposición sobre inmuebles por parte de los herederos, lo que implica que no se exige la previa partición.

Naturalmente que el acto no recibirá cuestionamiento en tanto y en cuanto sea otorgado por todos los herederos. De no ser así, se tomará el afamado sendero de las llamadas "cesiones de derechos hereditarios sobre bien determinado", con críticas desde el ámbito notarial que compartimos en plenitud.

C) Cumplimiento de boleto suscripto por el causante

Se trata del primer supuesto previsto en la enumeración legal del tracto sucesivo abreviado, en donde se añade la extensión a los casos de documentos suscriptos por el o por la cónyuge del causante. El inciso a) del art. 16 señala que el otorgamiento podrá corresponder al juez o a los herederos declarados.

Si bien haremos las reflexiones en torno al boleto de compraventa, no debe omitirse la consideración de todos los supuestos que admiten la celebración previa de un contrato por instrumento privado por el que exista la obligación de transmitir un derecho real inmobiliario.

Indica acertadamente Falbo[46] que a esta enumeración de posibles otorgantes debe adicionarse al albacea testamentario, al legatario de cosa cierta y al cesionario.

Puede corresponder al juez en dos circunstancias: por incumplimiento de los deudores (los herederos del primitivo deudor: art. 3417 del Código Civil) a su obligación de hacer (transmitir el dominio) o por no haber "herederos declarados"[47].

Naturalmente que el boleto deberá declararse en el expediente sucesorio a los efectos indicados, lo que además tendrá el efecto de evitar el pago de la tasa de justicia a su respecto, atento a que "económicamente" el inmueble ya no se encuentra en el patrimonio relicto.

---

[46] FALBO, "Doctrina general…", págs. 88 y 89.
[47] VILLARO, *Derecho registral…*, pág. 118.

Por último, corresponde señalar que las medidas cautelares que eventualmente se hallen anotadas sobre el inmueble no pueden ser soslayadas por el hecho de tratarse de cumplimiento de obligaciones contraidas por el causante, tanto sea que escrituren voluntariamente sus herederos como que se trate del otorgamiento judicial. Piénsese que la muerte del deudor no puede empeorar la situación del acreedor, máxime cuando no se trata de una obligación *intuitu personae*.

Por lo tanto, en cuanto a la actuación notarial interesa, deberá procederse como en cualquier supuesto de transmisión dominial de inmueble afectado por una medida cautelar.

D) Fallecimiento de divorciado sin haber liquidado la sociedad conyugal

Se controvierte si, en estos supuestos, puede admitirse el otorgamiento de la partición que liquide la sociedad conyugal mediante la intervención del excónyuge supérstite y de los herederos del fallecido.

Enancada en la interpretación amplia que se viene propugnando, la generalidad de nuestros autores incorpora la disolución de sociedad conyugal a la nómina de otorgamientos considerados, vinculándose al inciso c) del art. 16. Lo mismo se ha postulado en la XVIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad (Buenos Aires, 1981) y en el XIII Congreso Nacional de Derecho Registral (Mendoza, provincia homónima, 2004).

Sobre la posibilidad de realizar esa partición con los herederos del cónyuge fallecido e inscribir el otorgamiento mediante tracto sucesivo abreviado, se ha pronunciado el mencionado XIV Congreso Nacional de Derecho Registral, que declaró por unanimidad: "Ante el fallecimiento de uno de los cónyuges divorciados, no habiéndose efectuado la liquidación, sea el bien de titularidad del causante, del supérstite, o de ambos, es necesario proceder a la liquidación con intervención de los herederos declarados, en los términos citados precedentemente, para determinar la composición del acervo sucesorio".

Hay quienes, admitiendo este supuesto, exigen que esa adjudicación cuente con intervención judicial (aunque discrepen sobre cuál sea el magistrado competente, si el del divorcio o el de la sucesión). Entienden que los herederos (aún declarados) no pueden otorgar sin ella acto partitivo que involucre bienes de la sociedad conyugal. Esta postura es la que en la práctica sigue el registro inmobiliario bonaerense, aún cuando no haya dictado ninguna DTR al respecto.

Es indudable que esa interpretación registral se aparta nítidamente del derecho vigente e impone una exigencia que excede largamente su función calificadora.

Siendo los herederos sucesores de la totalidad de los derechos patrimoniales transmisibles de su causante, no se comprende qué finalidad pueda llenar el conocimiento o la autorización judicial.

Se crea una incapacidad de hecho a la par de desconocerse la libertad formal relativa que el juego de los arts. 3462 y 3465 del Código Civil atribuye a los comuneros.

Descartamos, además, que pueda exigirse homologación judicial del convenio partitivo en sede notarial, por los mismos motivos que no corresponde en cualquier otro supuesto de partición mediante documentos de esta naturaleza (entre copiosa doctrina concordante al respecto, véase la XVIII Jornada Notarial Argentina -Salta, provincia homónima, 1980-).

De allí que se cuestione el indebido requerimiento de ese acto judicial que disponen diversas normas registrales[48], como el art. 35 del decreto 2080/1980 (texto ordenado por decreto 466/1999) en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Similar tesitura tuvo efímera virtualidad en la Provincia de Buenos Aires, puesto que la DTR 15/1983 suprimió la errónea exigencia que contenía la DTR 3/1980.

En el punto F) realizamos algunas consideraciones sobre la "homologación" judicial y su alcance.

E) Particiones: a) con adjudicación de nuda propiedad y usufructo; b) no notarial homologada y enajenación por adjudicatario; c) "parciales"

En otra oportunidad afirmamos que, además de los tradicionales supuestos de nacimiento contractual del usufructo, cabía contemplar otra alternativa, "la producida en caso de partición de condominio, comunidad hereditaria o sociedad conyugal, cuando los comuneros deciden adjudicarse uno el usufructo y otro la nuda propiedad"[49].

Resulta determinante, para admitir la posibilidad de adjudicar de este modo, el art. 2813 del Código Civil, que expresamente consigna el término partición.

No debe llevar a equívoco la letra del art. 2818, que veda la atribución judicial de este derecho real. Allí se impide que la decisión la tome Su Señoría, pero nada obsta a que los particulares decidan, mediante partición en esa sede, adjudicarse nuda propiedad y usufructo[50]. Piénsese que la ya recordada libertad

[48] FALBO, "Doctrina general…", pág. 107.
[49] URBANEJA, "Usufructo…", págs. 225 y siguientes.
[50] SALVAT, *Tratado…*, número 1497, pág. 261; Musto, *Derechos…*, pág. 23.

formal relativa en materia de partición no atiende al resultado de la misma, sino al origen (una comunidad de derechos).

No se trata de una partición "provisional", pese a lo que una lectura del art. 3464 podría sugerir. La misma se determina cuando lo atribuido son derechos personales, como lo revela la alternativa "goce *o* uso", que no se condice con el usufructo (en donde ambos aspectos son inevitablemente concedidos: art. 2807), y sí con la locación de cosas (art. 1493) y el resto de los contratos que otorgan derechos personales. Por lo demás, la norma presupone dejar "subsistir la indivisión en cuanto a la propiedad", lo que con toda evidencia no se presenta aquí.

La posibilidad del tracto sucesivo abreviado se asienta nuevamente en el inciso c) del art. 16 de la Ley Nacional Registral, que en la tesis amplia admite comprender otros supuestos fuera de la comunidad hereditaria. Sin embargo, conviene señalar el equívoco que importa incluir dentro de estas previsiones al condominio, dado que en este caso sólo se presenta el tracto sucesivo "ordinario" (puesto que los condóminos, por regla, ya se encontrarán inscriptos). Sí se presenta la modalidad especial analizada (fuera del expresamente previsto de la comunidad hereditaria) en la indivisión post-comunitaria de la sociedad conyugal.

Apuntamos que la redacción del inciso también sustenta una interpretación que incluya un acto más, tanto sea anterior (como el reglamento de copropiedad y administración[51]) o posterior (cual sería la enajenación efectuada por un adjudicatario[52]), vinculándose en este último caso con el inciso d) del mismo art.. Y, desde luego, puede admitirse en un mismo otorgamiento varios actos anteriores y posteriores, con lo que se vincularía con el inciso d).

Es por ello que cabe admitir, además, que el adjudicatario que simultáneamente enajena haya adquirido su derecho por una partición otorgada en instrumento que no sea notarial.

Sin embargo, corresponde señalar que no estaríamos técnicamente en presencia del inciso d), salvo que ambos otorgamientos (la partición homologada y la consiguiente transmisión del adjudicatario) se realicen de manera simultánea. Mas esta tesitura pondría en evidencia una controversia siempre sensible, cual es la determinación del alcance que tiene la homologación judicial (es decir, si con ella se completa el otorgamiento o si lo reviste de otros efectos pero las adjudicaciones pueden juzgarse realizadas con la sola celebración de dicho convenio). Si bien en el punto siguiente se realizan diversas consideracio-

---

[51] LÓPEZ DE ZAVALÍA, *Curso introductorio…,* pág. 350.
[52] FALBO, "Doctrina general…", pág. 106.

nes sobre las implicancias que cabe atribuir a dicho auto judicial, compartimos con Zannoni que su exigencia "excede la materia propia de la reglamentación del proceso sucesorio"[53].

En cualquier caso, sí estaríamos en aquella "presentación simultánea" preconizada por el XIV Congreso Nacional de Derecho Registral.

Por último, suele denominarse "partición parcial" a aquella en la cual no se incorpora la totalidad de los bienes de la comunidad hereditaria. Reflexiones de diferente tenor han sido formuladas sobre su validez y alcance.

Desde que arts. como el 3453 consideran la posibilidad de partir respecto de ciertos bienes y no de otros (aún cuando se trate de un supuesto peculiar), no tiene asidero cuestionar la viabilidad del caso en estudio.

Además, quienes objetan esta instrumentación omiten considerar la posible existencia de otros bienes que los comuneros desconocen, por lo que en definitiva toda partición podría hipotéticamente ser parcial. Si desestiman la vía propuesta, en suma, toda adjudicación requeriría la prueba diabólica de la inexistencia de otros bienes integrantes del patrimonio del causante.

F) Gravitación de la "homologación" judicial

Como se dejó traslucir algunos párrafos más arriba, debe subrayarse la carencia de normativa de fondo que imponga la necesidad de "homologar" judicialmente las particiones. De allí la acertada convicción de Zannoni que antes transcribimos acerca de la improcedente exigencia de las regulaciones locales.

No deja de ser sintomático el generalizado silencio de la doctrina civilista en torno al asunto. Cabe recordar, como lo pone de relieve el autor citado, que el inicio de la mentada homologación se ubica en un plenario de las Cámaras Civiles porteñas de 1924, mediante el cual se eximía de la instrumentación por escritura pública (en los casos en que según el entonces vigente inciso 2 del art. 1184 correspondía) si mediaba aprobación judicial del instrumento privado presentado por los herederos. No resulta difícil señalar que tan peculiar interpretación fue el germen de la reforma que mediante el decreto-ley 17.711/1968 se realizó al inciso 2 del art. 1184 del Código Civil.

Antes de la reforma, la lectura realizada por el plenario aludido no podía estar más reñida con el art. 977 del Código Civil. Que la interpretación fuera formulada por prestigiosos magistrados no eximía a la resolución tomada del repudio enérgico, pues el propio Vélez Sarsfield no atribuía a la interpretación

[53] ZANNONI, *Derecho…,* pág. 710.

judicial errónea virtualidad enervante del derecho positivo, como lo prueba la primera parte del art. 450.

No obstante, la reforma sólo consagró legislativamente la exigencia de *presentación* del instrumento privado, no la de *homologación* ni *aprobación*. De allí que se sostenga la esterilidad de esta última.

Un ligero relevamiento de las disposiciones del Código Civil robustece la posición esgrimida, puesto que cuando se pretendió la "aprobación" judicial, se utilizó esa clara terminología. Así se advierte en las circunstancias consignadas en los arts. 424 (actos del tutor con bienes remanentes de la tutela), 2753 (convenio de deslinde) y 3515 (un supuesto especial de donación por partición entre descendientes).

En cambio, el término "presentación" que utiliza el art. 1184, inciso 2, se reitera en el 838 para la transacción.

Y es que, fuera de la nítida interpretación literal, una lectura teleológica inclinaría aún más hacia estas conclusiones. Con la tesitura más flexible que se quiera, el carácter de instrumento público en uno de sus sentidos laxos[54] sólo corresponde al resultado del acto de homologar. De ninguna manera se extiende al instrumento privado que se homologa, porque la "dación de fe" no versa sobre la percepción de las declaraciones de voluntades, sino sobre la percepción de un instrumento.

Tampoco se equipara con la escritura pública cuando se exige, para esa homologación, la llamada "ratificación" de las firmas. Más allá de la vaguedad terminológica (puesto que no se utiliza el término en ninguno de sus dos sentidos técnicos -art. 2304 y nota al art. 1059-), sólo se percibe la nueva suscripción, mas no aquel primitivo otorgamiento.

El único instrumento público que *a este respecto* cubriría la finalidad y efectos de la escritura pública sería el indicado por el inciso 4 del art. 979: las actas judiciales "hechas en los expedientes por los respectivos escribanos" (estos últimos hoy Secretarios del juzgado). Nótese que el acto debiera otorgarse ante el Secretario, y no concurrir luego para manifestar o reconocer un otorgamiento anterior.

Más aún: el inciso contiene un añadido de frecuente omisión en las exposiciones sobre la materia, que indica que su realización se hará "en los casos y en las formas que determinen las leyes de procedimiento". Debe entenderse, entonces, que si los códigos de procedimiento no indican la forma en que se otorgará este acto, *los mismos no son instrumentos públicos.*

---

[54] CARMINIO CASTAGNO, "Teoría general…", pág. 17 y sgtes.

Como corolario, reiteramos que aun de otorgarse el acto de la única manera en que se alcanzarían algunos de los efectos de la escritura pública (es decir, mediante el otorgamiento en el expediente y ante el Secretario), no podría reemplazar a ésta si no hubiera norma que así lo admitiera, atento el firme valladar erigido por el art. 977.

La contundencia de estos argumentos persuade sobre el desacierto de las normas locales que exigen la homologación, por lo que propugnamos su derogación.

G) Venta de parte indivisa de inmueble integrante de comunidad hereditaria no disuelta

Entre las pocas reflexiones que esta instrumentación ha provocado se conocen pronunciamientos favorables[55]. Adherimos a ellos, siempre que los transmitentes sean la totalidad de los herederos declarados o instituidos. De no ser así se ingresaría en los reproches imputables a la "cesión de derechos hereditarios sobre bien determinado" (que, se insiste, compartimos).

Si todos los herederos pueden transmitir el dominio de un inmueble integrante del acervo, nada se opone a que hagan lo propio con la parte indivisa del mismo.

Es de rigor hacer notar que si el adquirente de esa parte indivisa es también un heredero, sólo se inscribirá la porción adquirida por la compra y no la que le corresponda por heredar al causante. Para que esta última también conste registralmente puede recurrirse a las disposiciones locales que autorizan, mediando rogatoria expresa en el instrumento notarial, su vuelco en el folio pertinente (así, en Provincia de Buenos Aires, las DTR 11/1983 y 5/1993). Es de hacer notar que disposiciones como las sintetizadas implican, de suyo, la admisión de la venta de parte indivisa que nos ocupa.

[55] GATTARI, *Práctica…,* págs. 230 a 232; Ventura, *Tracto…,* págs. 254 y 255.

BIBLIOGRAFÍA

ANDORNO, Luis Orlando y Marcolín de Andorno, Marta. *Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17.801,* segunda edición corregida, actualizada y ampliada, Hammurabi, Buenos Aires, 1999.

CARMINIO CASTAGNO, José Carlos. "Teoría general del acto notarial", Revista del Notariado, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, número 727, año 1973, págs. 17 y siguientes.

COGHLAN, Antonio Ricardo Martín. *Teoría general de derecho inmobiliario registral,* Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1991.

CORNEJO, Américo Atilio. *Derecho registral,* (segunda reimpresión, 2008). Astrea, Buenos Aires, 1994.

DE REINA TARTIÈRE, Gabriel. *Principios registrales,* Heliasta, Buenos Aires, 2009.

FALBO, Miguel Norberto. "Doctrina general del Tracto Sucesivo en el Derecho inmobiliario registral argentino", REVISTA NOTARIAL, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, N° 854, año 1981, págs. 71 a 109.

GARCÍA CONI, Raúl Rodolfo. "Los principios registrales en la Ciudad y en la Provincia de Buenos Aires", REVISTA NOTARIAL, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, N° 687, año 1966, págs. 469 a 475.

GARCÍA CONI, Raúl Rodolfo. *Derecho registral aplicado,* Ediciones Librería Jurídica, La Plata (provincia de Buenos Aires), 1972.

GARCÍA CONI, Raúl Rodolfo. *Registración inmobiliaria argentina,* Depalma, La Plata (provincia de Buenos Aires), 1983.

GARCÍA CONI, Raúl Rodolfo. *El contencioso registral,* Depalma, La Plata (provincia de Buenos Aires), 1978.

GARCÍA CONI, Raúl Rodolfo y Frontini, Ángel Agustín. *Derecho registral aplicado,* tercera edición, LexisNexis, Buenos Aires, 2006.

GATTARI, Carlos Nicolás. *Práctica Notarial,* volumen 8, segunda edición, actualizada y ampliada, Depalma, Buenos Aires, 2000.

KEMELMAJER de CARLUCCI, Aída. "Ley 17.801", en *Código Civil y leyes complementarias. Comentado, anotado y concordado,* dirigido por Eduardo Antonio Zannoni y coordinado por Aída Kemelmajer de Carlucci, tomo 13, Astrea, Buenos Aires, 2012, págs. 1 a 420.

LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando Justo. *Curso introductorio al Derecho Registral,* Víctor P. de Zavalía Editor, Tucumán, 1983.

MARIANI de VIDAL, Marina; Kiper, Claudio Marcelo y Goldenberg, Alicia Ester. "Efectos de la adquisición del dominio por prescripción respecto de los derechos reales constituidos por el anterior propietario y por el usucapiente", LL 1987-C-942.

MUSTO, Néstor Jorge. *Derechos reales,* tomo 2. Astrea, Buenos Aires, 2000.

ORMAECHEA, Carolina. "Registro de la Propiedad Inmueble. Ley 17.801", en *Código Civil comentado. Derechos reales,* dirigido por Claudio Marcelo Kiper, tomo III, Rubinzal-Culzoni Editores, Santa Fe, 2004, págs. 617 a 860.

PALMIERO, Andrés Rafael y Ruiz de Erenchun, Alberto Federico. "La propiedad horizontal y el tracto registral abreviado", tomo VII (revistas 49 a 60). Fides, Editorial

Fides, La Plata (provincia de Buenos Aires).

PELOSI, Carlos Alberto, comentario a los art.s 4 a 93 del *Anteproyecto de Ley de Documentos Notariales,* Revista del Notariado, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, separata del número 765, año 1979, págs. 6 a 62.

ROCA SASTRE, Ramón María y Roca Sastre Muncunill, Luis. *Derecho hipotecario,* Bosch, Barcelona (España), séptima edición, 1979.

RUIZ de ERENCHUN, Alberto Federico. Ponencia presentada a las VIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil (La Plata, provincia de Buenos Aires, 1981).

SALVAT, Raymundo Miguel. *Tratado de Derecho Civil argentino. Derechos reales,* actualizada con textos de doctrina, legislación y jurisprudencia por Manuel J. Argañarás, Tipográfica Editora Argentina, tomo III, Buenos Aires, cuarta edición, 1959.

SARUBO, Oscar Eduardo. "El tracto sucesivo abreviado. Escrituras simultáneas", REVISTA NOTARIAL, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, N° 929, año 1998, págs. 161 a 163.

URBANEJA, Marcelo Eduardo. "Metodologías subsanatorias de inexactitudes registrales. Segunda parte", LX Seminario "Laureano Arturo Moreira" de la Academia Nacional del Notariado, de noviembre de 2010, págs. 17 a 23, publicación de la misma Institución y Revista del Notariado, Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en números 908, abril-mayo-junio de 2012, págs. 174 a 180.

URBANEJA, Marcelo Eduardo. "Metodologías subsanatorias de inexactitudes registrales", LIX Seminario "Laureano Arturo Moreira" de la Academia Nacional del Notariado, de junio de 2010, págs. 53 a 75, publicación de la misma Institución, y Revista del Notariado, Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en números 908, abril-mayo-junio de 2012, págs. 141 a 173.

URBANEJA, Marcelo Eduardo."Las prohibiciones de enajenar y los efectos de su violación en materia inmobiliaria, con especial referencia a la oponibilidad a terceros y al dominio fiduciario", en *Estudios de derechos reales,* coordinado por Nelson Gustavo Adrián Cossari, JA, 2011-IV (26/10/2011), págs. 74 a 83.

URBANEJA, Marcelo Eduardo. "Usufructo inmobiliario: aspectos notariales y registrales", capítulo del libro *Usufructo. Aplicaciones civiles y comerciales,* coordinado por Rubén Augusto Lamber, Heliasta, Buenos Aires, 2011, págs. 225 a 247.

URBANEJA, Marcelo Eduardo. "Proyecciones de la publicidad cartular frente a las inexactitudes registrales", REVISTA NOTARIAL, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, N° 964, enero-abril 2010, págs. 95 a 109.

URBANEJA, Marcelo Eduardo. "El tracto sucesivo abreviado en el derecho registral inmobiliario argentino", ponencia al tema 2 del XIV Congreso Nacional de Derecho Registral (Carlos Paz, provincia de Córdoba, 2006).

VENTURA, Gabriel Benjamín. *Tracto abreviado registral,* Hammurabi, Buenos Aires, 2005.

VILLARO, Felipe Pedro. *Derecho registral inmobiliario,* Astrea, Buenos Aires, 2010.

VILLARO, Felipe Pedro; Bidart, Raúl Eriberto. *Legislación registral inmobiliaria,* Editorial Campos, Buenos Aires, 1972.

ZANNONI, Eduardo Antonio. *Derecho de las sucesiones,* quinta edición actualizada y ampliada, Astrea, Buenos Aires, 2008.