



NEUQUEN, 31 de Octubre del año 2017

**Y VISTOS:**

En acuerdo estos autos caratulados: "**FRANCO CARLOS JOSE S/ SUCESION AB-INTESTATO**" (JNQC13 EXP 297256/2003) venidos en apelación a esta **Sala I** integrada por los Dres. **Cecilia PAMPHILE** y **Jorge PASCUARELLI**, con la presencia de la Secretaria actuante, Dra. **Estefanía MARTIARENA**, y

**CONSIDERANDO:**

1. El acreedor Edgardo Alejo Gatica deduce recurso de reposición con apelación en subsidio contra lo resuelto en la hoja 85, que textualmente dispone: *"Atento que conforme surge de las condiciones de dominio adjuntadas, el inmueble se encuentra inscripto registralmente a nombre del causante, y dado que lo que solicita es la escrituración del mismo a favor de un tercero, corresponderá entender dicha petición como un incidente de legítimo abono. Teniendo en cuenta dicho alcance, habiendo la totalidad de los herederos prestado su conformidad, corresponde autorizar el presente legítimo abono debiendo todos los herederos recurrir ante el escribano que se designe para firmar la escritura traslativa del dominio del inmueble PARTIDA 199429 N.C 192E275-13 a nombre de EDGARDO ALEJO GATICA"*.

Refiere que su parte ha solicitado expresamente el libramiento de testimonio -o bien oficio- dirigido al Registro de la Propiedad Inmueble a los efectos de la inscripción del inmueble en titularidad de su parte.

Agrega que los requerimientos formulados en autos mediante providencia del 06/02/2017 carecen de sentido ante el supuesto que se confeccione escritura.

Solicita se revoque la providencia atacada y se haga lugar al libramiento de testimonio y oficio al Registro de la



Propiedad inmueble, como es de práctica, ordenando la inscripción del dominio a su nombre.

Seguidamente se rechaza la revocatoria y se concede la apelación en subsidio.

2. Ingresando al tratamiento de la cuestión traída a estudio anticipamos que el recurso deducido no habrá de prosperar.

Más allá de lo cuestionable del proveído de fecha 06/02/2017, que dispone una serie de recaudos a cumplir y que no proceden en caso de intervenir un Escribano Público, tal como luego se ordena, lo cierto es que resulta ajustado a derecho que la modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles -en este caso, por tracto abreviado- se realice por escritura pública, de conformidad con lo establecido por el art. 1017 del Código Civil y Comercial.

"...La escritura pública es prescripta como forma de los contratos a los efectos de dar una formalidad determinada a ciertos actos que se entiende que reclaman formalidad especial."

"...El inc. a) del art. 1017 establece que toda transacción que contemple la adquisición, modificación o extinción de derechos sobre inmuebles debe celebrarse mediante escritura pública. La única excepción contemplada se da en el caso en que el negocio relativo a inmuebles provenga de la adquisición de derechos emergentes de subasta pública, judicial o administrativa. En este caso, el inc. a) comentado no guarda diferencias con el art. 1184 inc. 1) del régimen anterior, que tenía una redacción parecida e idéntica sustancia. Toda transacción relativa a inmuebles merecía la certeza que otorga una escritura pública, y así se disponía, salvo que la adquisición resultara de una subasta administrativa o judicial" (MEDINA, Graciela - RIVERA, Julio,



*Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*, Art. 1017, Editorial La Ley 2014).

Asimismo, se ha dicho que, "En cuanto a los contratos que tienen por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles, se desprende en primer término que quedan alcanzados todos aquellos actos que permiten la adquisición del derecho de dominio (compraventa, leasing, fideicomiso)..." (LORENZETTI, Ricardo Luis (2015). *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*, Tomo V, Art. 1017, Pág. 768, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni Editores).

Por otra parte, en punto al tracto, esta Sala ha expresado: "En efecto: en primer lugar debe señalarse que la cuestión aquí planteada se inserta en el contexto netamente registral y se centra en uno de los principios rectores de ese ámbito, cual es el denominado de "tracto sucesivo" o de "previa inscripción" o "continuo". Este principio exige que en la historia jurídica de la propiedad de un inmueble aparezca un encadenamiento lógico, en el cual las sucesivas transmisiones, derivándose una de otras, aseguren la preexistencia de la cosa en el patrimonio del transmitente.

Conforme este principio, sólo se inscriben los documentos otorgados por quienes en el Registro aparecen como titulares del mismo. Y esto presupone que cada acto dispositivo debe constar en un asiento independiente y que el acto que se pretenda inscribir debe derivar de otro previamente inscripto, de tal manera que el Registro refleje las transmisiones en perfecta sucesión: nadie puede transmitir más derechos que los que tiene, es decir que para poder transmitir o gravar el inmueble, primero hay que ser titular dominial del mismo. No es posible saltar las inscripciones sino que la correlación entre las mismas debe ser estricta. Con ello se tiende a proteger los derechos inscriptos, dificultar fraudes y estafas, además de facilitar el



conocimiento del historial jurídico del inmueble, entre otros (cfr. Tracto sucesivo y tracto abreviado, Gonzalía, María Victoria, Publicado en: UNLP 2008-38, 395 DJ 21/01/2009, 93).

**2.1.** Ahora bien, esta exigencia "de que cada acto tenga su propio asiento en el Registro" cede ante ciertos supuestos que en doctrina se conocen como "tracto sucesivo abreviado" o "tracto sucesivo comprimido".

Y esta modalidad no es -propiamente dicha- una excepción al tracto sucesivo, el que no se rompe ni se interrumpe, sino que lo único que se evita es la "PREVIA" inscripción, pero no la inscripción misma. En otros términos: "alguno/s actos no se van a inscribir previamente, pero sí se van a inscribir en definitiva y en algún momento, conjuntamente con otro u otros actos en uno o varios asientos según el caso... Es entonces la expresión de un solo documento que refleja en un solo asiento todos y cada uno de los actos y documentos que habilitan o legitiman al disponente, manteniendo así la cadena sin solución de continuidad. El tracto abreviado no es una excepción sino una modalidad del tracto sucesivo" (ibídem).

**3.** Es claro, entonces, la corrección del razonamiento utilizado por la magistrada, puesto que la operación de compraventa inmobiliaria que en esta causa es denunciada, se ha efectuado sobre el inmueble que le correspondía en un 50% a la hija en su condición de heredera y el 50% restante, a la cónyuge supérstite, en orden a la disolución de la sociedad conyugal, producida por el fallecimiento (el bien, conforme a las constancias de autos era ganancial).

Por lo tanto, la venta del bien inmueble, como bien indica la magistrada, debe realizarse por escritura pública, más allá de que admita el tracto abreviado al momento de



anotarse registralmente...", ("MARTINEZ EVARISTO S/ SUCESION AB-INTESTATO" EXP N° 329534/2005).

Cabe destacar que la transmisión hereditaria que opera en el presente se enmarca en el primer supuesto del art. 16 de la ley 17.801, que establece: *"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"*.

Si bien en el caso citado se configuraba el segundo supuesto previsto por la norma referida, lo cierto es que arribamos a idéntica solución, debiendo los herederos declarados otorgar la correspondiente escritura pública, conforme se ordena en la resolución atacada, a fin de cumplir con la obligación contraída en vida por su causante.

Sin costas de Alzada por tratarse de una cuestión suscitada con el tribunal (art. 68, segunda parte del CPCC).

Por ello, esta **Sala I**

**RESUELVE:**

**1.-** Rechazar la apelación deducida en subsidio y, en consecuencia, confirmar lo resuelto en la hoja 85, en todo cuanto ha sido motivo de recurso y agravios.

**2.-** Sin costas de Alzada por tratarse de una cuestión suscitada con el tribunal (art. 68, segunda parte del CPCC).

**3.-** Regístrese, notifíquese electrónicamente y, oportunamente, vuelvan los autos a origen.



**PODER JUDICIAL  
DE NEUQUÉN**

Dra. Cecilia PAMPHILE - Dr. Jorge D. PASCUARELLI

Dra. Estefanía MARTIARENA - SECRETARIA