



MINISTERIO DE HACIENDA Y FINANZAS
REGISTRO DE LA
PROPIEDAD INMUEBLE

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 15

Corrientes, 14 de Junio de 2004.-

VISTO:

El cúmulo de testimonios de escrituras públicas ingresadas que adjudican bienes inmuebles de sociedades conyugales disueltas sin partición de bienes y simultáneamente autorizan actos de disposición sobre bienes inmuebles, y los que relacionan sentencias judiciales que extinguen sociedades conyugales y adjudican inmuebles que pertenecían a la sociedad conyugal y también autorizan actos de disposición sobre bienes inmuebles, y

CONSIDERANDO:

Que los artículos 15 y 23 de la Ley 17.801, regulan el principio registral del tracto sucesivo, también denominado "inscripción previa";

Que, de acuerdo con lo dispuesto por el art. 15 en todo documento que se pretenda inscribir debe constar como disponente la misma persona que en el asiento registral figura como titular, es decir que debe haber identidad entre disponente y titular registral;

Que, el artículo 23 establece que ningún Escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles sin tener a la vista el título inscripto en el Registro;

Que, el artículo 16 de la Ley 17.801 regula situaciones en las cuales quien dispone no es la misma persona que figura como titular registral (art. 15), y no se tiene el título inscripto del disponente, configurando de tal modo los denominados supuestos de "tracto abreviado";

Que, el art. 42 de la Ley Reglamentaria local N° 4.298 remite al art. 16 de la Ley N° 17.801,

Que, tales situaciones son de interpretación restrictiva por cuanto de otro modo se desnaturalizaría el evidente e indiscutible carácter general que tienen las normas contenidas en los citados artículos 15 y 23 de la Ley;

Que, tal carácter general, por lo demás, es una clara consecuencia de los propios fines de la Ley 17.801, a la publicidad registral que impone se contradice la falta de publicidad de una indeterminada cadena de transmisiones,

Que, en tal sentido la XII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad (Entre Ríos 1975), declaró que "...la enumeración contenida en el art. 16 de la Ley 17.801 es limitativa a los cuatro supuestos descriptos en sus incisos. Pero estos supuestos no describen actos específicos sino clases de actos"; criterio luego ratificado por la XV Reunión (Neuquén, Corrientes y Santiago del Estero-1978), y por la XXI (Santa Rosa 1984);

Que, asimismo la XVIII Reunión Nacional declaró que... "la liquidación o adjudicación de bienes de la disuelta sociedad conyugal, con los recaudos exigibles al documento judicial de la misma especie, otorgada simultáneamente con la disposición de los mismos, es inscribible por corresponderle la tipicidad del art. 16 inc. d) de la Ley N° 17.801",

Que, dentro de este contexto interpretativo, y en razón de la habitualidad con que se presentan, deben considerarse particularmente las situaciones derivadas de la liquidación de la sociedad conyugal por causas de divorcio cuando se utilizan para transmitir derechos reales inmobiliarios;

Que, en consecuencia cuando la liquidación de los bienes de la sociedad conyugal se efectúa judicialmente o por escritura pública -sea ella total o parcial-, se consideraran tales casos incluidos en el supuesto de simultaneidad regulado por el inciso d) del art. 16 de la Ley 17.801;

Que, es necesario adaptar la calificación de los documentos a la interpretación precedente,

Por ello, en ejercicio de las facultades conferidas por el art. 81 inc. a) de la Ley N° 4.298,

LA DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

D I S P O N E

ART. 1: Se admitirán como supuestos de tracto abreviado, aquellos casos en los que el disponente es alguno de los cónyuges que resultan adjudicatarios en la liquidación de la sociedad conyugal, sea que ella se realice por escritura pública o judicialmente.

ART. 2: Los documentos presentados para su inscripción relacionaran:
a) en el primero de los casos: la sentencia de divorcio, su número y fecha, autos en que fue dictada, indicando su carátula, n° de expediente, juzgado, fuero y secretaría, con transcripción de la parte pertinente relacionada con la disolución del vínculo conyugal; y
b) en el segundo de los casos: la sentencia de divorcio que disuelve la sociedad conyugal, la que adjudica los bienes inmuebles o la transcripción de la parte pertinente del convenio y la sentencia que lo homologa.

En ambos casos la sentencia debe encontrarse firme y consentida.

ART. 3: NOTIFÍQUESE al personal, al Colegio de Escribanos y al Colegio de Abogados de la Provincia de Corrientes.

ART. 4: CÚMPLASE, NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE.



Patricia Perrotta Mussi
PATRICIA A. PERROTTA MUSSI
DIRECTORA GENERAL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE