

## Artículo 27. Inmatriculación de predios rurales adquiridos por terceros de un beneficiario de Reforma Agraria

Para la inmatriculación de predios rurales adquiridos por terceros de un beneficiario de Reforma Agraria deberá presentarse:

- a. Escritura pública o formulario registral legalizado por Notario;
- b. Títulos que acrediten la propiedad por un periodo ininterrumpido de los cinco años anteriores a la presentación de la solicitud de inscripción, los que podrán constar en instrumento público o privado; o, en su defecto, copia de la resolución de adjudicación del título de propiedad expedido por la entidad competente acompañada de los títulos que acrediten la propiedad por un periodo ininterrumpido hasta el momento de la presentación de la solicitud de inscripción;
- c. Copia del certificado de información catastral o, el certificado negativo de zona catastrada, el plano y memoria descriptiva a que se refieren el segundo y tercer párrafos del artículo 20, según corresponda.

Comentado por:

**Rosario del Carmen Guerra Macedo**

### Concordancias:

Arts. Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios 11, 16, 17, 18, 19 y 20.

El supuesto regulado en el artículo materia de comentario, se refiere al particular que adquiere el predio por escritura pública o formulario por parte de un beneficiario de la reforma agraria.

El antecedente de esta norma es el derogado artículo 14 del D. Leg 667<sup>99</sup>, y tal como en su antecesor normativo el instrumento a favor del solicitante no requiere la antigüedad de cinco años, como tampoco requiere acreditar que la transferencia efectuada a favor del solicitante fuera otorgada por el beneficiario de la reforma agraria. Estos dos requisitos son cubiertos por los documentos previstos en el inciso b) de la norma, los cuales deberán acreditar que el primer transferente es el beneficiario de la reforma agraria y el último es el solicitante de la inmatriculación. Es a nombre de éste último que deberá extenderse el asiento de inscripción.

En buena cuenta, lo que se regula es el tracto abreviado. Este principio no se encuentra regulado expresamente en nuestra legislación. En el derecho comparado lo podemos apreciar en el artículo 16 de la Ley 17.801 de Argentina y el artículo 20 de la Ley Hipotecaria Española, respecto a las transferencias sucesorias, aunque el derecho argentino si prevé el tracto abreviado en actos intervivos con mención a los instrumentos simultáneos.

La inmatriculación, al igual que el tracto abreviado, es una excepción al principio del tracto sucesivo. Este principio, tiene carácter formal pues constituye sólo un requisito para que el acto dispositivo otorgado por el titular registral pueda inscribirse. En los sistemas declarativos como el nuestro, las transferencias se perfeccionan extrarregistralmente, el tracto abreviado reconoce ello

99 Artículo 14º.- Predios Rurales adquiridos de un beneficiario de Reforma Agraria.

Para la primera inscripción del derecho de propiedad de los predios rurales transferidos a terceros por los adjudicatarios de la Reforma Agraria, que no se encuentren inscritos en el Registro de la Propiedad Inmueble, deberá presentarse:

- a. Formulario Registral, firmado por el solicitante y por verificador.  
El formulario será firmado también por notario público o abogado y por el transferente si contiene el contrato de transferencia a favor del solicitante;
- b. Títulos de Propiedad que acrediten la transferencia ininterrumpida de la propiedad durante los últimos 5 años anteriores a la presentación de la solicitud de inscripción. Estos títulos podrán constar en instrumento público o privado; o en su defecto, copia de la resolución de Adjudicación del título de propiedad emitido por la ex Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, actualmente Dirección General de Agricultura u organismo competente, acompañada de títulos de propiedad que acrediten la transferencia ininterrumpida de la propiedad hasta el momento de la presentación de la solicitud de inscripción; y,
- c. Copia de los planos a que se refiere el Capítulo Quinto del presente dispositivo, según sea el caso.

y “permite que en un mismo asiento se consignen diferentes transmisiones, si bien sólo es objeto de inscripción la última de ellas, siendo objeto de mera consignación las anteriores transmisiones. El fundamento del tracto abreviado estaría en la necesidad de evitar inscripciones transitorias o formularias que complicarían el historial jurídico de la finca sin necesidad” (Santos, 2008).

Al referirse el tracto abreviado Miguel Norberto Falbo expresa que ciertos actos o negocios de naturaleza dispositiva pueden realizarse extrarregistralmente - por documento notarial, judicial, administrativo y aún privado, en los supuestos admitidos por la Ley - por quien se encuentre legitimado para hacerlo, aun cuando no sea su titular según el Registro. Para que la inscripción sea viable, es necesario que del documento que se pretende inscribir surja debidamente (Falbo, 1981).

En lo que respecta a la documentación técnica, nos remitimos a los comentarios realizados al referirnos al artículo 25. Sólo corresponde agregar que, como en cualquier título sobre inmatriculación con títulos proveniente otorgados por la reforma agraria, es altamente probable que existan discrepancias en lo relacionado a la descripción del predio. En estos casos es de aplicación el precedente” aprobado en el X Pleno del Tribunal Registral realizado los días 8 y 9 de abril de 2005:

#### *IDENTIFICACIÓN DEL BIEN OBJETO DE TRANSFERENCIA*

*"La discrepancia en cuanto a la identificación de un bien objeto del contrato de transferencia materia de la solicitud de inscripción, será objeto de observación siempre que no existan otros elementos suficientes que permitan la identificación del mismo".*

Este precedente encontró sustento en las Resoluciones N° 507-2001-ORLC/TR del 14/11/2001, 464-1997-ORLC/TR del 12/12/1997, 305-2000-ORLC/TR del 28/9/2000 y 45-2002-ORLC/TR del 24/1/2002.

#### **Referencias bibliográficas**

- Falbo, M. N. (1981). *Doctrina General del Tracto Abreviado en el Derecho Inmobiliario registral argentino*. Revista Notarial 854, 73.
- Santos Lloro, M., Faudos Pons, P., Gómez Valle, M. B., Gonzáles García, I., & Alías, M. (2008). *Lecciones de Derechos Inmobiliario Registral*. Barcelona: Atelier Libros Jurídicos.