

CALIFICACI3N DE TRACTO ABREVIADO

Especie de Derecho: Tracto Abreviado

C3digo de Acto: 713

Clasificaci3n del acto en cuanto al ingreso: Notarial

Clasificaci3n en cuanto al [art. 2 Ley 17.801](#): Acto declarativo

Rubro/s del folio real donde se vuelca: Depende con el acto que se ruega por ejemplo venta en rubro a, afectaci3n a Derecho Real de Propiedad Horizontal en rubro e.

Certificado de Dominio: NO

Inscripci3n Provisional: SÍ

Certificado Catastral: Acompaãa el acto principal

Autores: Jos3 L. Domes; Sabrina Rebollo.

Revisi3n, edici3n y compaginaci3n: Agustín Galmarini Toia; Romina Andrea Rivas

Breve descripci3n:

El [artículo 15](#) de la [Ley N° 17.801](#) establece que para la registraci3n de un documento debe cumplirse el principio de Tracto sucesivo (o requisito de la previa inscripci3n), que "...consiste en que debe figurar como titular registral la persona que, segùn el título que pretende su registraci3n, resulte perjudicada, voluntaria o forzosamente, en su derecho, que debe constar previamente inscripto o anotado el derecho de la persona que otorgue actos por los que transmita, o grave el dominio y demàs derechos reales, o que, para poder ser inscripto un acto registrable, es preciso que la persona que en él aparezca como disponente conste como titular vigente"¹.

El [artículo 16](#) de la [Ley N° 17.801](#), constituye una modalidad del principio de tracto sucesivo a los fines de su cumplimiento, y establece cuatro supuestos no

¹VILLARO, Felipe Pedro, Derecho Registral Inmobiliario, Buenos Aires, Astrea, 2010, p. 63.

taxativos en los que no ser3 necesaria la previa inscripci3n o anotaci3n, a los efectos de la continuidad del tracto con respecto al documento que se otorgue;

“a) Cuando el documento sea otorgado por los jueces, los herederos declarados o sus representantes, en cumplimiento de contratos u obligaciones contra3das en vida por el causante o su c3nyuge sobre bienes registrados a su nombre;

b) Cuando los herederos declarados o sus sucesores transmitieren o cedieren bienes hereditarios inscriptos a nombre del causante o de su c3nyuge;

c) Cuando el mismo sea consecuencia de actos relativos a la parti3n de bienes hereditarios;

d) Cuando se trate de instrumentaciones que se otorguen en forma simult3nea y se refieran a negocios jur3dicos que versen sobre el mismo inmueble, aunque en las respectivas autorizaciones hayan intervenido distintos funcionarios.”

El supuesto m3s frecuente lo constituye en inciso b), cuando el heredero vende un inmueble a favor de un tercero sin la inscripci3n previa de la declaratoria de herederos del titular de dominio o de su c3nyuge.

En todos estos casos el documento a inscribir deber3 expresar la relaci3n de los antecedentes del dominio o de los derechos que motivan la transmisi3n o adjudicaci3n, a partir del que figure inscripto en el Registro, circunstancia que se consignar3 en la inscripci3n de dominio respectiva.

Calificaci3n Documental:

Ver M3dulo [Calificaci3n Documento Notarial: Documental y Requisitos Formales](#)

Calificaci3n del Contenido:

En todos los supuestos el notario puede tener a la vista:

a) El Expediente Judicial

b) El Testimonio y Oficio expedido por el Juzgado.

Debe dejarse constancia de los autos, el juzgado, el departamento judicial, fuero y la secretaria donde tramita el sucesorio.

Es suficiente la transcripci3n de las partes pertinentes de la Declaratoria de Herederos. Se consideran partes pertinentes a modo de ejemplo: "Fallecido...", "por ello: ...", dejando constancia de la fecha de la resoluci3n.

- Tratamiento de cada supuesto:

- Incisos a y b). Recaudos a transcribir ([DTR 3/1980](#)):

1. Parte pertinente de la Declaratoria de Herederos o auto que declara la validez formal del Testamento. En la sucesi3n testamentaria se consideran partes pertinentes del testamento las relevantes a los fines de su existencia. Por ejemplo: En el caso del testamento ol3grafo protocolizado deber3n citar los datos de la escritura como n3mero, fecha y notario autorizante), y la instituci3n hereditaria o del legado.

2. Orden de Inscripci3n del inmueble

3. Cumplimiento de recaudos fiscales (tasa de Justicia) y previsionales ([art3culo 21](#) del [Ley 6.716](#) si perteneciera a un Departamento Judicial de la Provincia de Buenos Aires).

4. Para el Supuesto del Inciso a) la Resoluci3n o autorizaci3n judicial que declare que "en cumplimiento de contratos u obligaciones contra3das en vida por el causante o su c3nyuge sobre bienes registrados a su nombre".

En el supuesto b si contiene Ces3n de acciones y derechos hereditarios, el instrumento debe contener los datos esenciales individualizantes de la misma. No se dejar3 constancia en rubro partes de minuta el car3cter de cedente/cesionario de cada parte.

En caso que el Albacea otorgue un acto de enajenaci3n se requiere la transcripci3n de la parte pertinente de la Orden judicial que lo autoriza conforme el [artículo 2529](#) del [CCCN](#).

Inciso c): ver M3dulo [C3digo de Acto 716](#).

Inciso d): Ver [DTR N° 3](#) y [N° 5](#) del a3o 1980, que constituyen los supuestos m3s utilizados, y se desarrollan en el M3dulo Acto 300.

Calificaci3n de la especie de derecho - Principio de Rogaci3n

Ver M3dulo Calificaci3n Documento acto que se abrevia y del acto que acompa3a el Tracto abreviado

1. Datos del escribano.-

Ver M3dulos Calificaci3n Documento acto que se abrevia y del acto que acompa3a el Tracto abreviado

2. Comparecientes

Ver M3dulo Calificaci3n Documento acto que se abrevia y del acto que acompa3a el Tracto abreviado

En estos casos, no se deja constancia del car3cter de Heredero en el rubro partes intervinientes de minuta, s3lo se cita el car3cter que reviste esa persona en el acto dispositivo.

3. Calificaci3n del objeto / inmueble. Principio de Especialidad –Principio de Rogaci3n

Ver M3dulo Calificaci3n Documento acto que se abrevia y del acto que acompa3a el Tracto abreviado

4. Calificaci3n de la Matr3cula – restricciones y Prioridades

Ver M3dulo Calificaci3n Documento acto que se abrevia y del acto que acompa3a el Tracto abreviado

5. Sellos y desglose:

Ver M3dulo [Acto 100 - 6. Sellos y desglose](#)

6. Casos particulares y espec3ficos de la especie de derechos

Ver M3dulo [Acto 707](#)

En los casos donde se realizan dos transmisiones simult3neas (Por ejemplo dos Ventas simult3neas o donaci3n y venta) se deber3 solicitar calificaci3n de los certificados de inhibici3n de los transmitentes de los dos actos, aunque el primero no se consigne en las partes intervinientes.

7. Modelos de asiento

RUBRO a) Matr3cula A	
Asiento 2 SANCHEZ, Alberto DNI 99999999; Clave Fiscal 99-99999999-9; nac.01-01-99; arg.;cas en 1ras Nus c/Irma Lopez Compra Vta c/Tracto Abreviado Por Fallecimiento de....AutosJuzgSecret.....Depto.Jud..... Resol..... - Trasmiten sus herederos: Escrit. N3 del(fecha) Escrib.... Reg.... (N3 y partido) FSRP (Folio de Seguridad) Present. N3del.....	1/1

En caso de contener cesi3n:

RUBRO a) Matr3cula A	
ASIENTO 2 SANCHEZ, Alberto DNI 99999999; Clave Fiscal 99-99999999-9; nac. 01-01-99; arg.;cas en 1ras. nup. c/Irma Lopez Compra Vta c/Tracto Abreviado Por fallecimiento de...Autos ... Juzg ... Secret. ... Depto.Jud... resol..... <u>heredan... (nombre de los herederos) yCADH (onerosa o gratuita)</u> (datos escritura de cesi3n)de (nombre del cedente) a/f (nombre del cesionario) Trasmiten sus herederos/cesionarios: Escrit. N3 del(fecha) Escrib.... Reg.... (N3 y partido) FSRP (Folio de Seguridad) Present. N3del.....	1/1

Manual de registraci3n.
Calificaci3n del tracto abreviado.

En casos de transmisi3n de parte indivisa por tracto abreviado en que alg3n heredero no transmite:

ASIENTO 2

SANCHEZ, Alberto

1/2

DNI 99999999; Clave Fiscal 99-99999999-9;

nac.01-01-99; arg.;cas en 1ras Nus c/Irma Lopez

Compra Vta c/Tracto Abreviado por 1/2 ind

Por fallecimiento de ...AutosJuzgSecret.....Depto.Jud.....

Resol.....heredan (nombre de todos los herederos) - Trasmite

Escrit. N°..... del(fecha) Escrib.... Reg.... (N° y partido)

FSRP (Folio de Seguridad)

NOTA: queda 1/2 ind. en cabeza del causante

Present. N°del.....