

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

EL TRACTO ABREVIADO EN LA LEY 22172 (*) (67)

CARLOS NICOLÁS GATTARI

Esta ley fue dictada el 25 de febrero de 1980 (Adla, XL - A - 70). Se reprodujo en el Boletín de Legislación 623/81, de este Colegio. Tiene cinco artículos. Aprueba el convenio celebrado el 9 de octubre de 1979 entre el Poder Ejecutivo nacional y el de la provincia de Santa Fe (art. 1º), y lo deja abierto a la adhesión de las otras provincias (art. 4º).

Por investigaciones que realicé en el Ministerio de Justicia, la mayoría de las provincias han ratificado dicho convenio. La provincia de Buenos Aires - que particularmente nos interesa - lo ha hecho por la ley 9618 (23/10/980), es decir, hace ya más de año y medio, sustituyendo las leyes 17009 y 21642, que antes regían en ese ámbito.

En breves consideraciones estudiaré los fines de la ley, la estructura del convenio; dos de sus innovaciones sobre autenticidad y sobre inscripción en los registros públicos. Ya en tono de aplicación de dichas normas, verificamos un tracto abreviado dentro de la misma jurisdicción (juzgado, notario autorizante) y la hipótesis de la ley: juzgado y notario autorizante de distintas jurisdicciones.

1. FINES DE LA LEY 22172

Según la nota de elevación, esta normativa intenta superar algunas imperfecciones técnicas de los convenios aprobados por las leyes 17009 y 21642 (con la provincia de Buenos Aires), las que, con la 20081 (con la provincia de La Rioja), quedan derogadas (art. 4º). Todas ellas buscan simplificar los procedimientos de comunicaciones judiciales con dos objetivos (Adla, XXVI - C, 1523; XXXIII - A, 136; XXXVII - D, 3754).

Estos objetivos, que son inmediatos, intentan: "a) lograr la adhesión de todas las provincias a un régimen uniforme de comunicaciones entre tribunales; b) que agilite al máximo las diligencias a practicarse en extraña jurisdicción". Aquí, pues - como en las otras -, se propone uniformidad en beneficio de la rapidez y eficacia, lo cual en esta compleja época constituye un ideal deseable.

Ya he dicho que en el Ministerio de Justicia consta que la casi totalidad de las provincias han adherido al régimen uniforme, y mencioné la ley de la provincia bonaerense. Cabe, pues, tratar el tema segundo: aplicación del tracto abreviado para agilizar las diligencias en extraña jurisdicción; por ejemplo, de la capital a Buenos Aires o viceversa.

2. ESTRUCTURA DEL CONVENIO

El convenio, suscrito el 9 de octubre de 1979, luego aprobado por la ley 22172, consta de catorce artículos, alrededor de tres temas principales que podríamos esquematizar así:

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

		Arts.																					
1. COMUNICACIONES	Con oficio (Art. 1º)	<table style="border: none; margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border: none;">Tribunal <i>ad quem</i></td> <td style="border: none;">{ Fija la ley aplicable</td> <td style="border: none; text-align: right;">2º</td> </tr> <tr> <td style="border: none;"></td> <td style="border: none;">{ Sus facultades</td> <td style="border: none; text-align: right;">4º</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Secretaría actuaria: impulsa trámite y libra</td> <td style="border: none;"></td> <td style="border: none; text-align: right;">5º</td> </tr> </table>	Tribunal <i>ad quem</i>	{ Fija la ley aplicable	2º		{ Sus facultades	4º	Secretaría actuaria: impulsa trámite y libra		5º												
	Tribunal <i>ad quem</i>	{ Fija la ley aplicable	2º																				
		{ Sus facultades	4º																				
	Secretaría actuaria: impulsa trámite y libra		5º																				
Sin oficio	<table style="border: none; margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border: none;">Notificaciones, citaciones, intimaciones, etcétera</td> <td style="border: none;"></td> <td style="border: none; text-align: right;">6º</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Testimonios para inscribir en registros</td> <td style="border: none;"></td> <td style="border: none; text-align: right;">7º</td> </tr> </table>	Notificaciones, citaciones, intimaciones, etcétera		6º	Testimonios para inscribir en registros		7º																
Notificaciones, citaciones, intimaciones, etcétera		6º																					
Testimonios para inscribir en registros		7º																					
		Incs.																					
2. RECAUDOS (Art. 3º)	<table style="border: none; margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border: none;">Designación y Nº Tribunal y Secretaría. Juez y secretario</td> <td style="border: none;"></td> <td style="border: none; text-align: right;">1º</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Partes. Objeto del juicio. Valor pecuniario</td> <td style="border: none;"></td> <td style="border: none; text-align: right;">2º</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Competencia del tribunal oficiante</td> <td style="border: none;"></td> <td style="border: none; text-align: right;">3º</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Transcribir resoluciones. Expresión de su objeto</td> <td style="border: none;"></td> <td style="border: none; text-align: right;">4º</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Personas autorizadas para tramitar</td> <td style="border: none;"></td> <td style="border: none; text-align: right;">5º</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Sello del Tribunal. Firma juez y secretario en cada hoja</td> <td style="border: none;"></td> <td style="border: none; text-align: right;">6º</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">No se requiere legalización</td> <td style="border: none;"></td> <td style="border: none;"></td> </tr> </table>	Designación y Nº Tribunal y Secretaría. Juez y secretario		1º	Partes. Objeto del juicio. Valor pecuniario		2º	Competencia del tribunal oficiante		3º	Transcribir resoluciones. Expresión de su objeto		4º	Personas autorizadas para tramitar		5º	Sello del Tribunal. Firma juez y secretario en cada hoja		6º	No se requiere legalización			
Designación y Nº Tribunal y Secretaría. Juez y secretario		1º																					
Partes. Objeto del juicio. Valor pecuniario		2º																					
Competencia del tribunal oficiante		3º																					
Transcribir resoluciones. Expresión de su objeto		4º																					
Personas autorizadas para tramitar		5º																					
Sello del Tribunal. Firma juez y secretario en cada hoja		6º																					
No se requiere legalización																							
		Arts.																					
3. TRAMITES	Pruebas documentales y testigos	9º/10																					
	Personas autorizadas	<table style="border: none; margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border: none;">Profesionales y terceros</td> <td style="border: none;"></td> <td style="border: none; text-align: right;">8º</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">Responsabilidad. Honorarios</td> <td style="border: none;"></td> <td style="border: none; text-align: right;">11/12</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">En materia penal</td> <td style="border: none;"></td> <td style="border: none; text-align: right;">13</td> </tr> </table>	Profesionales y terceros		8º	Responsabilidad. Honorarios		11/12	En materia penal		13												
Profesionales y terceros		8º																					
Responsabilidad. Honorarios		11/12																					
En materia penal		13																					

Entre las comunicaciones nos interesan aquellas que van sin oficio, tales como los testimonios para inscribir en los registros públicos, y, particularmente, según surge del art. 7º, inc. 5, "las inscripciones vinculadas a la transmisión hereditaria", pues se encuentran ligadas precisamente con el tracto abreviado que instituye la ley 17801, art. 16.

De los recaudos, tiene grandísima importancia el comienzo del artículo 3º, al decir: "El oficio no requiere legalización..."; y al art. 7º, inc. 2, cuando, en relación con las comunicaciones sin oficio (testimonio de resoluciones o sentencias), establece que se presentarán ante los registros "con los recaudos previstos en el art. 3º", lo cual quiere decir que tampoco requieren legalización.

Este punto - que parecería contradecir la constitución - soluciona en el plexo notarial los escrúpulos que muchos tienen sobre el tema legalización, que, por otro lado, ha sido duramente criticado. Llevando las cosas al extremo, deberíamos admitir que también es necesaria la legalización de los certificados: administrativos o registrales, cuando se usan en distinta competencia territorial, lo que es absurdo.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

3. DOS INNOVACIONES

La nota de elevación advierte varias innovaciones, entre las cuales nos interesan las dos consignadas con las letras d) y e), que tienen relación inmediata con lo notarial. En efecto, la primera se refiere a la autenticidad y la segunda, a la registración.

a) Autenticidad. La nota recalca esta innovación en el inciso d): "La instauración de un sistema que permite dar certeza a la autenticidad de los documentos que deban inscribirse en los registros u oficinas públicas". Los recaudos de las comunicaciones se detallan en el art. 3° y deben ser cumplidos no sólo en los oficios (art. 1°), sino también en notificaciones, citaciones, intimaciones (art. 6°), y en los testimonios para inscribir (art. 7°). ¿En qué consiste dicha autenticidad? Las comunicaciones por oficio (art. 1°) deben contener la firma del juez y del secretario en cada una de sus hojas (art. 3°, inc. 6), e igualmente los testimonios de sentencia o resolución (art. 7°), más el sello especial de la Corte Suprema o Superior Tribunal. Las notificaciones, citaciones e intimaciones deben llevar el sello del tribunal de la causa (art. 3°, inc. 6), pero podrán ser firmadas según las normas permitan, por ejemplo, por letrado.

Ahora bien, la normativa civil atribuye el poder de autenticar, primigeniamente, al notario o a quienes estuvieren en función notarial (art. 979, incs. 1, 2, 4); las normas notariales destacan tal atribución funcional. Esto quiere decir que, en cuanto a condición de autenticidad, el notario está en condiciones inmejorables para comunicar, por ejemplo, "las inscripciones vinculadas a la transmisión hereditaria".

b) Registración. Es la innovación del inciso e): "La inscripción mediante oficio de toda medida que deba anotarse en los registros públicos, aun cuando previamente deban tributar impuestos locales". Precisamente el art. 7° se refiere a la inscripción en los registros, ante los cuales se presentará testimonio de la sentencia o resolución, con los recaudos previstos en el art. 3° ya estudiado.

Pero, notarialmente, no nos interesa la inscripción de las medidas cautelares (art. 6°, inc. 4), sino en forma exclusiva, lo que podemos relacionar con el instituto del tracto, que, precisamente en honor de la agilidad y de la simplificación, conocemos con el nombre de "abreviado".

Puede colegirse que el art. 7°, inc. 5 lo prevé al hablar "de las inscripciones vinculadas a la transmisión hereditaria". Como sabemos la ley 17801, en el art. 16, incs. a), b), c), permite la inscripción por tracto abreviado en las operaciones transmisivas de dominio fundadas en contratos contraídos en vida por el causante o por su cónyuge, por los herederos o como consecuencia de actos relativos a la partición de bienes hereditarios.

4. TRACTO ABREVIADO EN LA MISMA JURISDICCIÓN

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Supongamos que en esta ciudad de Buenos Aires tramita el expediente rotulado: "Macrobio, Carlos s/testamentaria". Los herederos venden un inmueble sito en esta ciudad capital. ¿Cómo realizó el tracto abreviado? ¿Qué elementos legales y normativos me indican, además de la ley 17801, el modo de practicarlo?

Tres son las normas que nos guían: el art. 144 de la acordada 678/76, el Reglamento para la Justicia nacional en lo Civil, que parcialmente ha sido modificado por la ley 22427, y el art. 37, decreto 2080/80, que reglamenta la ley 17801 para el ámbito porteño, las que deben combinarse con la ley 22172, en la hipótesis de distinta jurisdicción. Pero estudiémoslas en la primera circunstancia.

Acordada 678/76, art. 144: "Declaratoria de herederos: A los fines de su inscripción en el Registro de la Propiedad, la secretaría actuaria expedirá testimonio de la declaratoria. Dicho testimonio deberá ser acompañado de la «minuta universal»... En el rubro 17 se consignará: a) parte pertinente de la declaratoria de herederos; b) auto que declara satisfechos el impuesto sucesorio, si correspondiere, y la tasa de justicia; c) auto que ordena la inscripción; d) auto en que se tiene por acreditado el pago de los gravámenes municipales y tasas de obras sanitarias; e) constancia de haberse agregado a los autos el certificado que expide el Registro de la Propiedad por todo concepto...".

Inciso a): De igual manera, el notario, en la escritura de tracto abreviado, transcribe parte pertinente de la declaratoria de herederos; algunos prefieren transcribirla íntegra, lo cual, por supuesto, es totalmente correcto. La idea es, pues, seguir en la escritura la normativa del art. 144, por cuanto ella se convierte en el documento portante de la declaratoria y de las resultas del sucesorio.

Inciso b): 1. Impuesto sucesorio: dos leyes dictadas tanto en la capital (21282 y 21552) como en la provincia de Buenos Aires (8604 y 9120) eliminaron el impuesto en el futuro y en el pasado, esto es, no se paga luego de dictada en 1976, pero tampoco se paga lo que no se percibió antes de 1976. A pesar de que tales leyes derogaron o condonaron el impuesto, en la Capital Federal los juzgados siguen diciendo que no corresponde pagarlo en autos especiales. En la provincia, de acuerdo con tales leyes, no se dice nada sobre tal impuesto y, a mi parecer, es lo más correcto.

2. Tasa de justicia: También estuvo en duda, desde la ley que derogó el impuesto sucesorio, el pago de tal tasa; por ello, el fisco, por medio de sus apoderados, se reservaba sus derechos; pero ya hay norma taxativa que la impone; de modo que debe transcribirse o citarse el auto que la dé por oblada.

Inciso c): La transcripción o cita del auto (foja y fecha) que ordena la inscripción de la declaratoria, en la Capital Federal, hace suponer que el abogado que ha intervenido por los herederos la pidió o bien está debidamente notificado y dice relación con el problema honorarios del juicio, en el sentido de que el profesional los ha percibido o presta conformidad con aquella inscripción. Recordemos que, antes, cada notario

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

se ponía en comunicación con el abogado para saber si había percibido los honorarios, situación que ha cambiado por el auto de orden de inscripción.

5. TASAS Y CERTIFICADOS

Estos temas son tratados en los dos incisos siguientes, acerca de los cuales me habré de permitir algunas reflexiones que considero aclaratorias e inclusive dentro de la técnica de agilitación del trámite.

Inciso d): El art. 144 exige acreditar el pago de los gravámenes municipales y tasas de obras sanitarias. Todos recuerdan, y los abogados mucho más, los oficios librados a las reparticiones públicas pidiendo informes sobre la deuda, primero, y luego el trámite siguiente de liquidación y pago cancelatorio: a veces, un sucesorio, por ejemplo, testamentario, sólo llevaba treinta días hasta la validez; pero el trámite de los oficios por tasas y su pago insumían quizá medio año.

Por fin se dictó la ley 22427/81, que permite inscribir y aun escriturar sin necesidad de los certificados administrativos. Los escribanos actuamos sobre el art. 5º, que dice: "No se requerirán las certificaciones [...] y se podrá autorizar el acto y su inscripción, cuando el adquirente manifieste en forma expresa que asume la deuda que pudiere resultar, dejándose constancia de ello en el instrumento del acto. La asunción de la deuda no libera al enajenante, quien será solidariamente responsable por ella frente al organismo acreedor".

La mayoría de los escribanos piden igualmente los certificados e informan de la deuda, retienen para pagar, etcétera, en custodia de los intereses de los requirentes: comprador, vendedor. Pero, legalmente, cuando el adquirente expresa la asunción de la deuda, no tiene obligación de solicitar los certificados.

He observado en varios expedientes que los abogados y los jueces hacen también referencia al art. 5º Inclusive, en un sucesorio, el abogado, por sus representados, invocó el art. 5º, asumiendo la deuda; pero, al advertir el juez que el poder no incluía facultad especial en tal sentido, exigió que los herederos asumieran la deuda en escrito firmado directamente por ellos.

Pienso que, en los sucesorios y en su trámite judicial, no es de aplicación el art. 5º, o al menos solo, sino en combinación con el art. 2º, cuyo último inciso dice: "en todos los casos el adquirente responderá por la deuda anterior cuando la transmisión se realice por donación o por causa de muerte".

Interpreto, pues, que en la adquisición por causa de muerte, si el heredero declarado, o instituido, o legatario "responderán por la deuda anterior" al operarse la transmisión, no sólo no es necesario solicitar los certificados administrativos, sino que ni siquiera debería exigírseles manifestación alguna al respecto, ya que automáticamente asumen la deuda.

Esto, aplicable a la transmisión por causa de muerte, también es igual en el caso de la donación, conforme a dicho art. 2º. Otros son también los casos en los que los certificados no tienen trascendencia, por cuanto el dominio -

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

si bien se restringe - no sale del titular, que sigue siendo el mismo. Pero no vienen al caso.

Inciso e): Exige agregar en autos el certificado de dominio del que surgen las condiciones del inmueble, y ello, basado en el art. 730, Cód. Procesal (ley 22434), debiéndose dejar constancia en la minuta de inscripción. Pero la hipótesis en que nos colocamos es la transmisión por los herederos o juez, utilizando el tracto abreviado.

Ahora bien, si el notario debe solicitar y tener a la vista el certificado de dominio (art. 23, ley 17801) y se trata de una transmisión por tracto abreviado y se conoce tal circunstancia oportunamente en el sucesorio, la exigencia del art. 730, Cód. Procesal, ¿no se cumple por vía notarial? ¿Para qué, entonces, se pide en el expediente? ¿No es cierto que queda sin contenido la exigencia? ¿O hay que repetir el trámite necesariamente? Los arts. 37/39 del decreto 2080/80, que reglamenta la ley 17801 para la Capital Federal y territorio nacional completan la visión panorámica del tracto abreviado en cuanto a los incisos que nos interesan y estamos comentando.

6. TRACTO ABREVIADO EN DISTINTAS JURISDICCIONES

Hipótesis: Si el sucesorio tramitó en la provincia de Buenos Aires y los herederos venden un inmueble sito en esta capital, ¿cómo realizó el tracto abreviado? El art. 42, decreto 2080/80 dice: "Si el expediente sucesorio se hubiese tramitado en jurisdicción provincial, a los requisitos prescritos en el art. 37 se agregará la referencia al exhorto, oficio o testimonio de inscripción de la declaratoria, testamento o partición de que se trata".

Hemos visto en los párrafos anteriores los requisitos para inscribir tracto abreviado en la misma jurisdicción: parte pertinente de la declaratoria, tasa de justicia, orden de inscripción. Por supuesto, que tales serán también los autos que deberán copiarse o relatarse brevemente con las indicaciones que trae el art. 37 citado.

¿Debe añadirse algo más? Entiendo que no: las exigencias procesales y registrales del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal se cumplen con tales requisitos. En el caso de autos tales como "tégase presente" deberá informarse del escrito en que conste la petición. Hay algunos notarios - menos mal que son pocos - que se limitan al "tégase presente", pero no indican qué es lo que debe tenerse presente.

Lo que buscan las leyes entre provincia y capital es simplificar trámites engorrosos, eliminar recaudaciones contraproducentes, sortear tardanzas torpes, tartamudos trámites de notas de crédito por deudas, a veces antediluvianas, por ejemplo, O.S.N., que sigue informando desde principios de la década del 60.

La ley 22172 - a la que han adherido casi todas las provincias - admite la presentación directa del testimonio de la declaratoria de herederos ante los registros de otra jurisdicción territorial (art. 7º, inc. 5). Esto significa la supresión lisa y llana de todo oficio, y a fortiori del exhorto, pues sus motivaciones han desaparecido, y todos estamos contentos porque eso es

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

efectivo progreso.

Una última nota: Si se trata de sucesión en la provincia de Buenos Aires y se hace tracto abreviado sobre inmueble de dicha provincia, el registro exige referencia concreta a los autos dictados sobre los arts. 20/21, ley 6716, de ejercicio de la procuración y abogacía: depósito de honorarios y del aporte a la caja jubilatoria.