



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional

Año de la Grandeza Argentina

Informe

Número:

Referencia: INSTRUCCIÓN DE TRABAJO N° 2/2026

VISTO: Los artículos 16 inciso b), 20 y concordantes de la Ley N° 17.801; los artículos 2302 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación; los artículos 98 y 99 del Decreto N° 2080/80 (T.O. Dec. 466/99); la Disposición Técnico Registral N° 5/2025; la Instrucción de Trabajo 2/2016 y la necesidad de adecuar un criterio de calificación registral en los documentos de transmisión, constitución, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles por medio del procedimiento de tracto abreviado; y

CONSIDERANDO:

Que el sistema registral inmobiliario consagra el principio de tracto sucesivo (art. 15, Ley 17.801), admitiendo modalidades bajo el llamado tracto abreviado (art. 16), el cual permite la inscripción de documentos otorgados por los herederos declarados, sus sucesores y/o sus cesionarios, sin la previa inscripción de los mismos a su nombre, siempre que se relacionen adecuadamente los antecedentes que legitiman la transmisión.

Que el artículo 2302 del Código Civil y Comercial de la Nación dispone expresamente que la cesión del derecho a una herencia produce efectos respecto de otros herederos, legatarios y acreedores del cedente, desde que la escritura pública se incorpora al expediente sucesorio.

Que en consonancia con dicha normativa de fondo, este organismo dictó la Disposición Técnico Registral N° 5/2025, mediante la cual se estableció que no se tomará razón de las cesiones de derechos hereditarios sobre universalidades en el Registro de Anotaciones Personales, reconociendo que la publicidad de dichos actos se perfecciona en sede judicial.

Que aún en los supuestos en que ya se encuentra inscripta la declaratoria de herederos, no sería jurídicamente aceptable mantener la exigencia de una previa inscripción autónoma de la cesión de derechos, como requisito para dar curso a la registración de la transmisión, constitución, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles, ya que esto resultaría contradictorio con la propia ley de fondo y con la actual normativa registral que ha dejado de tomar razón de dichas cesiones en el registro de anotaciones personales, todo lo que generaría un obstáculo injustificado para el tráfico jurídico.

Que el principio de legitimación registral se satisface plenamente cuando, en el documento, se relacionan los antecedentes que acreditan el encadenamiento lógico causal, esto es: la titularidad registral del causante, su fallecimiento, la declaratoria de herederos o aprobación del testamento o trámites de estilo según corresponda, y la cesión de derechos respectiva.

Que la Disposición Técnico Registral N° 7/2016 ya estableció que la inscripción de la declaratoria de herederos publicita la existencia de una comunidad hereditaria, sin asignar proporciones fijas, por lo que la cesión de derechos funciona como el vehículo idóneo para legitimar la adjudicación o disposición del bien por parte del cesionario, sin necesidad de asientos intermedios superfluos.

Por ello, y en uso de las facultades que le acuerda la ley,

EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

DE LA CAPITAL FEDERAL INSTRUYE:

ARTÍCULO 1°.- Este registro tomará razón de documentos de transmisión, constitución, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles otorgados por quienes resulten ser cesionarios de derechos hereditarios y/o gananciales, aplicando la modalidad de tracto abreviado prevista en el artículo 16 de la Ley N° 17.801, sin que sea exigible la previa o simultánea inscripción autónoma del documento de cesión de derechos.

ARTÍCULO 2°.- Lo dispuesto en el artículo 1° será de aplicación aun cuando la declaratoria de herederos ya se encuentre inscripta.

ARTÍCULO 3°.- Será motivo de calificación registral que del documento portante del acto dispositivo surja la referencia o transcripción, en sus partes pertinentes, de la escritura de cesión de derechos hereditarios y/o gananciales que legitimen al disponente, debiendo resultar del mismo, el perfecto encadenamiento causal entre el titular del asiento registral y el enajenante.

ARTÍCULO 4°.- En el asiento registral se consignarán los datos de estilo, dejando constancia a su vez de los datos que permitan identificar adecuadamente la escritura de cesión de derechos que sirvió de nexo legitimante.

ARTÍCULO 5°.- Regístrese, comuníquese y archívese.