

MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS  
SUBSECRETARÍA DE ASUNTOS REGISTRALES  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL  
Disposición Técnico Registral 7/2016  
Bs. As., 06/05/2016

VISTO la Ley N° 26.994, que aprobó el Código Civil y Comercial de la Nación; y,

CONSIDERANDO:

Que conforme el art. 2335 “El proceso sucesorio tiene por objeto identificar a los sucesores, determinar el contenido de la herencia, cobrar los créditos, pagar las deudas, legados y cargas, rendir cuentas y entregar los bienes”.

Que por su parte, el art. 2337 establece que la investidura de los herederos, a los fines de la transferencia de los bienes registrables, debe ser reconocida mediante la Declaratoria Judicial de Herederos.

A su vez, el art. 2363 prescribe que “La indivisión hereditaria solo cesa con la partición. Si la partición incluye bienes registrables, es oponible a los terceros desde su inscripción en los registros respectivos”.

Que dispone asimismo el art. 2403, que la partición tiene efectos declarativos, juzgándose que cada heredero sucede inmediatamente al causante en los bienes comprendidos en su hijuela.

Que el art. 2369 ordena que estando la totalidad de los copartícipes presentes y siendo plenamente capaces, la partición puede hacerse en la forma y por el acto que por unanimidad juzguen conveniente, como asimismo que la partición puede ser total o parcial.

Que el art. 101 del Decreto N° 2080/80 (T.O. Dec. N° 466/99), reglamentario de la Ley N° 17.801, en tanto dispone que al momento de inscribirse la declaratoria o el testamento, en caso de existir pluralidad de herederos, deberá consignarse la proporción que a cada uno corresponda en la titularidad del asiento respectivo, contradice lo dispuesto en la nueva normativa.

Que mantener el criterio expuesto en la norma referida, induce a suponer que la partición ya se llevó a cabo, cuando en realidad hasta tanto los copartícipes no la otorguen, solo tienen una porción ideal sobre la universalidad hereditaria.

Que una interpretación armónica de la normativa aludida permite sostener que cuando se enajena la totalidad de un inmueble integrante del acervo sucesorio, el acto dispositivo importa en sí un acto liquidatorio, sea que la adquisición fuese hecha por terceros o por alguno de los comuneros. En cambio, si sólo se enajena o grava una parte indivisa, necesariamente se ha de requerir el otorgamiento de la partición.

Que en el ámbito de este Registro, la implementación de la normativa sustancial citada requiere de manera previa a la entrada en vigencia de la presente Disposición Técnico Registral que la recepta, la adecuación del sistema inscriptor vigente, como también, de una amplia difusión a los usuarios sobre los criterios que motivan su dictado.

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

## LA DIRECTORA GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

### DISPONE:

ARTÍCULO 1° — Cuando se presenten a registración documentos que contengan declaratorias de herederos o testamentos sin que exista partición, solo se tomará razón, con relación a los sucesores y —en su caso— cónyuge supérstite, de sus datos personales, sin consignarse proporción alguna.

ARTÍCULO 2° — La toma de razón de actos de enajenación sobre la totalidad de un inmueble integrante del acervo hereditario, no requiere de la partición siempre y cuando sea otorgado por todos los copartícipes declarados.

Si se dispusiera de una parte indivisa, o se constituyeren gravámenes sobre todo o una parte indivisa de un inmueble integrante del acervo hereditario, se requerirá necesariamente la previa o simultánea partición de dicho bien.

ARTÍCULO 3° — La aplicación de la presente disposición operará a partir del 1° de octubre de 2016.

ARTÍCULO 4° — La publicidad de proporciones en los asientos registrales de declaratorias de herederos o testamentos, que continuará hasta la entrada en vigencia de la presente disposición, no importará cesación de la indivisión hereditaria ya que ésta sólo concluye con el otorgamiento de la partición.

ARTÍCULO 5° — Póngase en conocimiento de la Subsecretaría de Asuntos Registrales. Hágase saber al Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, al Colegio Público de Abogados de la Capital Federal y demás Colegios Profesionales. Notifíquese a las Direcciones de Registros Especiales y Publicidad Indiciaria, de Registros Reales y Publicidad, de Apoyo Técnico y Fiscalización Interna y de Interpretación Normativa y Procedimiento Recursivo y, por su intermedio, a sus respectivos Departamentos y Divisiones.

ARTÍCULO 6° — Publíquese en el Boletín Oficial. Regístrese. Cumplido, archívese. — Esc. M. C. HERRERO DE PRATESI, Directora General, Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.

