



PROVINCIA del CHACO
Ministerio de Gobierno y Trabajo
Registro de la Propiedad Inmueble
Resistencia

“1983/2023- Año del 40° Aniversario de la recuperación de la Democracia”

Resistencia, 12 de septiembre de 2023

VISTO:

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

CONSIDERANDO:

Que, conforme el artículo 2.335: “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 otorgar los bienes”

Que, por su parte, el artículo 2.337 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;

Que, a su vez, el artículo 2.363 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 artículo 2403, que la partición tiene efectos declarativos, juzgándose que cada heredero sucede inmediatamente al causante en los bienes comprendidos en su hijuela;

Que el artículo 2.369 ordena que estando la totalidad de los coparticipes 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, al momento de inscribirse, en caso de existir pluralidad de herederos, deberá consignarse la proporción que a cada uno corresponda en la titularidad del asiento respectivo, por tratarse de un condominio (artículo 1.983 última parte CCCN) de lo contrario se entenderá que son partes iguales;

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 coparticipes 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 cede o enajena la totalidad de un inmueble íntegramente 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 condóminos. En cambio, si solo se enajena o grava una parte indivisa, necesariamente se ha de requerir el otorgamiento de la partición;

Que, el artículo 2.363 CCCN dispone que la indivisión hereditaria cesa con la partición, que en caso de tratarse de un inmueble y un heredero, el registrador no deberá exigirlo;

Que, en uso de las facultades conferidas por el artículo 36 inc. 2) del Decreto Ley 306/69.

**LA DIRECCION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
D I S P O N E**

ARTICULO: INSCRIBIR, los actos de enajenación sobre la totalidad de un inmueble integrante del acervo hereditario, que no requiere de la partición, siempre y cuando sea otorgado por todos los herederos declarados. Si se dispusiera de una parte indivisa o se constituyen gravámenes sobre todo o una parte indivisa de un inmueble integrante del acervo hereditario, se requerirá necesariamente la previa o simultánea partición del bien.

ARTICULO 2°: NOTIFIQUESE, REGISTRESE, PUBLIQUESE en el Boletín Oficial y en la página del Registro de la Propiedad Inmueble del Chaco y cumplido, archívese.

DISPOSICIÓN TÉCNICA REGISTRAL N°05/2023.

LILIA NOEMI DIEZ
ABOGADA-ESCRIBANA
DIRECTORA
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE