



Tema III Partición

“La Partición como contrato: negocio subyacente y circulación de títulos”

Autor: Pablo Julian Gonzalez Mantelli

escribaniamantelli@gmail.com

Coordinadora: Esc. Silvia Impellizzeri. Subcoordinadora: Esc. Karen Weiss

Jornada Notarial Argentina 34

Ciudad de Mar del Plata, Provincia de Buenos Aires 2023

Puntos de ponencia

1 La Partición es un acto jurídico bilateral o plurilateral en el que se *negocia* la indivisión hereditaria, postcomunitaria o de un condominio y por ende se trata de un Contrato.

2 La Partición como Contrato debe desnudar su naturaleza con el análisis subyacente del negocio que las partes plasmaron en el documento que lo formaliza.

3 La Partición podrá ser reputada como una Asignación Neutra cuando se limite a dejar sin efecto la indivisión asignando a cada comunero la fracción de su llamamiento concreta.

4 La Partición deberá ser calificada como Onerosa cuando se incluya bienes ajenos a la masa partible para compensar las diferencias en las asignaciones.

5 La Partición deberá ser juzgada como Gratuita cuando exista inequivalencias en las asignaciones que no puedan ser justificadas ni por compensación, ni por colación ni por recompensas o reconocimientos.

6 El negocio subyacente a la partición permite analizarla a la luz de la intención de las partes que es principio rector causalista de la voluntad evidenciada en el acuerdo.

7 La Partición podrá ser Parcial como la normativa admite, pero la motivación subyacente deberá ser clara para permitir calificar al negocio como concluído o pendiente. El negocio partitivo parcial estará concluído cuando se pueda inferir de sus términos clara y causadamente que los comuneros en su totalidad han sido desinteresados del o los bienes partidos en ese acto. El negocio partitivo parcial se juzgará como pendiente cuando de sus términos resulte la necesidad de asignar a aquel comunero que nada recibe otro bien equivalente al partido en ese documento, y que no se podrá tener por válido hasta que se logre la equiparación ya que de lo contrario sigue teniendo acción contra el primero.

8 El acuerdo de Partición homologado en un expediente judicial no invalida el derecho de los comuneros partidores a revisar su contenido ni anula su derecho a las acciones respectivas de colación y/o reducción.

9 El acuerdo de Partición homologado en un expediente judicial no obsta a que los comuneros partidores alteren las adjudicaciones por la misma forma o en sede notarial, siempre que el primero no haya sido inscripto.

10 Los silencios (vacío de manifestaciones, reconocimientos, causas, renunciaciones, etc) permiten la revisión del negocio partitivo parcial que no resulta claro respecto de aquellos comuneros que nada reciben (sin apelar a la liberalidad que desemboca en la partición reputada gratuita).

11 Decirse “compensado” no puede resultar un concepto vacío de objeto, ni una “sensación subjetiva”, sino una verdadera consecuencia de la equiparación de un contrato justo donde cada uno recibe lo propio. La compensación “vacía” da lugar a acciones de revisión y de ningún modo representa “renuncia” de acciones a las que cada comunero tiene derecho.

12 Las particiones inequitativas o desiguales NO pueden ser juzgadas como Cesiones ya que estas últimas tienen una regencia normativa independiente y no ponen fin a la indivisión y gozan de un álea asumida por el cesionario.

13 Las Cesiones de derechos de una herencia o de una indivisión postcomunitaria indirectamente podrán generar Particiones cuando por efecto de dicho contrato o varios contratos resulte un único cesionario y no exista indivisión.

14 Los cónyuges bajo régimen de gananciales, solo pueden anotar la proporción legal de sus llamamientos en la partición de herencia quedando impedidos de negociar entre sí las particiones inequitativas sean gratuita u onerosas. De lege ferenda propiciamos el cambio de dicha norma y seguir el modelo velezano donde se prohibían determinados contratos propugnando la libertad de contratar como regla.

1 Partición y negocio subyacente

Concentramos nuestra atención en la Partición Privada como negocio voluntario entre comuneros, para poner fin a la indivisión prevista en el artículo 2280 del Código Civil y Comercial, siendo todos capaces y estando de acuerdo. En contrapartida tendríamos la Partición Judicial que no es objeto de este texto.

Posicionados en una situación de indivisión (hereditaria o postcomunitaria y por remisión condominio de bienes) se requiere un **acto voluntario emanado de la totalidad de los comuneros** al que llamamos **Partición o Negocio jurídico Partitivo** que tiene por objeto adjudicar los bienes singulares con efecto retroactivo y declarativo al de su origen, dando así nacimiento al dominio (o eventualmente al condominio).

Mas allá de que las partes podrán ser asesoradas por sus letrados y seguir reglas racionales (matemáticas) o emocionales (apelando a hechos familiares anteriores, etc) la estructura del negocio jurídico partitivo suele basarse en los siguientes pasos:

- a) Inventario: decidirán qué bienes son los que van a partir ahora (parcial o total);
- b) Valoración convencional: se pondrán de acuerdo en el valor de esos bienes inventariados (no es ni valuación fiscal ni tasación pericial);
- c) Colaciones: llevarán al texto negocial aquellos bienes previamente recibidos (sea con causa obrante en títulos indubitados o bien por manifestación de liberalidades informales que pueden ser comunes en las relaciones familiares);
- d) Reconocimientos: llevarán al texto negocial aquellas situaciones que justifican, a su entender, diferencias de asignaciones, tales como gastos realizados en forma exclusiva que correspondieron a un causante (deuda exigible o natural), sacrificios valubles en tiempo dedicado (cuidado de un padre), mantenimiento de gastos de una cosa común a cargo de uno exclusivo de los comuneros, compensación por el uso exclusivo de un bien por parte de un comunero sin que exista contraprestación a los demás, construcción con fondos exclusivos en beneficio de la masa, etc;
- e) Adjudicación partitiva y alternativamente Compensación (dineraria o en especie ajena al acervo): donde en forma efectiva se realizan las asignaciones de

bienes en dominio o condominio a cada copartícipe y aquél que no recibe nada o recibe menos podrá recibir esa compensación para equilibrar las hijuelas.

Este acuerdo estructurado conforme los pasos precedentes podrá ser mas o menos complejo, no siendo necesario que todos los puntos sean cumplidos. Por caso, no siempre existen reconocimientos ni tampoco en todas las particiones hay donaciones que colacionar.

Colocados como centro en la noción de justicia distributiva de Platón, seguida por Ulpiano y fortalecida por Santo Tomás, de “*dar a cada uno lo suyo o lo que le es propio*” con un sentido legal podemos afirmar que la Partición será justa o equitativa cuando sea coincidente aquello que cada comunero recibe en forma concreta (bien o bienes) con el llamamiento que la norma le habilita en cada caso. Dicho de otro modo, la ley (o la voluntad de un testador) establece una fracción o porcentual; y esa proporcionalidad aplicada al “todo del acervo” debe guardar correlato con lo que se le asigne a cada uno.

1a Partición como negocio neutro

Aquellas particiones en que cada uno recibe “lo propio” sin que haya diferencias ni compensaciones ni asimetrías, las llamamos “negocio neutro” ya que no es mas que el “reparto” de lo que estaba indiviso respecto de los bienes conforme una proporcionalidad legal. Nadie “gana” ni “pierde”, cada uno recibe “lo suyo”.

En términos matemáticos si un causante viudo dejó dos hijos como herederos, la proporción será de $\frac{1}{2}$ cada uno y si el acervo está formado por una cuenta bancaria con \$ 100.000 la Partición “justa/equitativa” será que cada uno reciba \$ 50.000.- Se torna mas complejo cuando son bienes muebles o inmuebles ya que requiere la convención de un valor, que podrá ser mas o menos técnica (pericial) acorde al mercado y con razonabilidad. Pero el resultado será equivalente, pudiendo incluso la Partición ser causa del nacimiento de un condominio (en este ejemplo en partes iguales).

1b Partición gratuita o Partición donación

Es muy habitual que los negocios partitivos resuelvan además cuestiones atinentes a la planificación familiar encuadrándose verdaderas transmisiones gratuitas o liberalidades. Así el caso de un cónyuge supérstite que teniendo derecho a la mitad del acervo ganancial correspondiente a un causante, utiliza el acto partitivo para adelantar su propia herencia adjudicando todos los bienes entre sus hijos sin recibir nada a cambio. Esta partición incluye así la voluntad subyacente de transmitir a los restantes comuneros las partes que hubieran correspondido a éste que nada recibe sin compensación alguna.

Hemos detectado en algunos instrumentos de este estilo el erróneo vocablo como manifestación del que nada recibe en orden a que “se da por compensado”. Consideramos disvaliosa esta declaración ya que es una “**compensación vacía**”, si nada recibe. Quedar “compensado” es literalmente (RAE) quedar “igualado”. Puedo ser compensado por recibir algo equivalente o por recibir un monto compensatorio (en los términos que mas adelante explicamos). Pero *decir que se siente compensado* no se corresponde con el contrato que estamos evidenciando donde este comunero “decidió voluntariamente no recibir nada” debiendo regirse entonces por el artículo 1543 del Código Civil y Comercial. Por encima de la calificación negativa en orden semántico nos preocupa el resquicio legal que dejan estos títulos causales ya que eventualmente un acreedor o un heredero del comunero partidor que nada recibió, podría invocar la vaciedad de la frase y discutir la verdadera naturaleza de la liberalidad realizada; es por ello que propugnamos clarificar esta circunstancia en la parte negocial con una frase sugerida del siguiente tenor: “Los comuneros A, B y C resuelven adjudicar en plena propiedad a favor de B y C una mitad indivisa cada uno sobre el bien descrito, agregando el comunero A que no recibe bienes ni compensación alguna atento la liberalidad como anticipo de herencia que decide realizar y queda establecida en la presente partición”.

1c Partición onerosa

Cuando la naturaleza y cantidad de bienes no permite la distribución equitativa y los comuneros no quieren persistir en un condominio ni tampoco echar mano a la venta, pueden ellos mismos incorporar bienes (mas comúnmente dinero) para “compensar” o “equiparar” estas desiguales adjudicaciones. A este “traer bienes de afuera, ajenos

al acervo” le damos la calificación de “onerosa” en virtud de las recíprocas prestaciones entre los contratantes, de modo tal que podemos entender que aquél comunero que resigna parte del acervo (se queda con menos) accede a este negocio por una contraprestación que lo satisface (se da por compensado).

Si el acervo hereditario está constituido por un único inmueble que los dos herederos valúan en \$ 300.000 lo “justo” será que se lo queden en condominio o utilizar como indirecto modo de partir la venta a un tercero y luego repartirse por mitades el precio obtenido. Claro que si descartan el condominio y consideran disvaliosa la venta ya que a uno de ellos le interesa quedarse con el inmueble, pueden negociar que se le adjudique *en forma exclusiva* al interesado, y el otro reciba en compensación \$ 150.000.- La realidad económica nos diría (simplificando) que “un heredero le *compró* al otro”; no siendo correcta esta interpretación desde el punto de vista jurídico ya que el bien nunca formó parte del patrimonio de los contratantes para estar legitimados para su “venta”. Esto durante años en la equívoca actuación de algunos Registros de propiedad era la calificación de que inscribir una declaratoria de herederos implicaba el nacimiento del condominio. Esta situación fue superada por la moderna doctrina y jurisprudencia conteste que reconoce, a pesar de esa inscripción, la persistencia de la indivisión.

Volviendo entonces al análisis de este último caso a la luz de la “realidad económica negocial”, un heredero sacó de su bolsillo el dinero y se lo dio al otro “comprándole” la parte. El contrato al que accede por congruencia de elementos es Cosa (en forma genérica bienes) por Dinero: compraventa.

La ficción legal en virtud de la cual el adjudicatario por partición recibe los bienes directamente del causante, no hace mella a que podamos interpretar que sin la concurrencia de la voluntad de aquél heredero que decidió apartarse de su derecho sobre el bien indiviso y aceptó en este caso dinero ajeno a la masa es la causa fuente del dominio del inmueble que recibe el primero. Dicho en contraposición: el Derecho le daba una mitad a cada uno y sin embargo ese 50 % acreció al 100 % por la voluntad recíproca y por el dinero entregado (compensación/precio).

Cuando el artículo 1124 del Código Civil y Comercial remite a las normas de la Compraventa a los contratos por los cuales una parte se obliga a transferir derechos por dinero, perfectamente podemos incluir al Negocio Jurídico Partitivo sin el cual no existiría el dominio del adjudicatario que pagó una compensación.

2 Acciones entre comuneros y disvalor calificadorio del título

Debemos tener presente que los comuneros siempre tienen acciones recíprocas entre sí para defender sus derechos.

Estas acciones quedarían neutralizadas una vez concluído **el acuerdo partitivo total**, ya que resultaría contradictorio con la lógica interna del contrato que se vuelva a revisar ese negocio que lo “incluyó todo”. Sin perjuicio de ello recomendamos la colocación de una manifestación plural en orden a “darse por satisfechos” y/o “hallarse compensados” y/o “que renuncian a cualquier acción que pudiera corresponderles”.

Ahora bien, en tanto los acuerdos sean **parciales**, entendemos que siguen vigentes las acciones por su misma noción de subsistencia del “conflicto de la indivisión” sobre el remanente no partido. Así las cosas, *la partición parcial podría ser “revisada”* no solo por los términos de su redacción (como cuando se deja pendiente la adjudicación del otro) sino también por acciones en curso cuyo conocimiento no se tenían del todo claras a la hora del negocio parcial, tal como una colación que se “descubre” mas adelante en virtud de documentos que desconocía el perjudicado. En términos concretos podemos observar estas hipotéticas situaciones:

- A) Dos hermanos, Juan y Pedro, únicos herederos de José (causante viudo) deciden hacer Partición Parcial del inmueble de calle Arenales 3878 a favor de Juan, y dejando una frase así “Pedro oportunamente recibirá bienes equivalentes”. Esto a nuestro entender importa que esta partición será perfecta o “cerrada” cuando Pedro reciba el bien que le corresponda o sea compensado por su hermano. Mientras tanto, por los mismos términos lingüísticos elegidos por los contratantes, aquellos terceros interesados no podrán invocar la buena fe de la bondad de ese título de Juan.
- B) Sobre la misma base anterior, si Pedro descubre que su hermano Juan había recibido dinero de su padre (donación) para comprarse un automóvil, podrá discutir aquella adjudicación del inmueble de calle Arenales invocando que la fracción de su llamamiento importa detraer el importe de la herencia adelantada del acervo que se le adjudique, entendiendo que dicho inmueble lo supera; y por la propia “pendencia” de ese negocio parcial podría discutirlo y solicitar al Juez su vuelta atrás.

3-1 Irrelevancia de la Homologación de los acuerdos partitivos

No resulta muy preciso el verbo Homologar desde su óptica jurídica. La palabra es polisémica desde los diccionarios del lenguaje, mas los Códigos Procesales utilizan este vocablo performativo de modo tal que los jueces “se anoticien”, “lo acepten”, “lo aprueben”, “verifiquen los aspectos externos y la legalidad de formas” y principal y evidentemente como forma publicitaria en el expediente del acuerdo de partes y a fin de darle el **efecto de cosa juzgada** y eventualmente su ejecución.

En algunas demarcaciones agregamos la cuestión de la forma y la inscripción registral que la homologación importa en consecuencia para la conformación del título material que llegará a la sede registral previa rogación.

La jurisprudencia en materia de homologación no resulta unívoca ni juzgadora de la autonomía de la voluntad, siendo muy escasas las situaciones en que el juez “se niega a homologar”. Tal vez cuestiones muy gruesas como la presencia de incapaces; o bien la equívoca interpretación de la adjudicación partitiva como encubrimiento del negocio de cesión de herencia (que mas adelante clarificamos). Por lo demás todo se “homologa” sin mayores miramientos, y así es conteste la jurisprudencia en permitir a los contratantes revisar aún a posteriori de la homologación, el contenido de estos acuerdos si faltan a los elementos generales de los contratos (relación sinalagmática, acciones pendientes, nulidades, etc).

Con esto queremos decir que “la homologación” no implica un *vale todo* de la contratación entre herederos. Para usar una metáfora teológica, homologar no implica santificar el convenio, que puede encubrir pecados no purgados y susceptibles de penitencia, perdón o indulgencia.

Tampoco negamos la trascendencia de este acto homologatorio, pero queremos colocarlo en su justa precisión terminológica: un convenio completo, total, preciso, concordante, etc, que ha sido homologado concluye la indivisión y habilita a las partes a ejecutar sus cláusulas como si de una sentencia se tratase. Vale decir que si luego de negociaciones, acompañados de sus letrados y con la noción equitativa de justicia se ha logrado plasmar y firmar el acuerdo, ese acto procesal implicará que las partes podrán “relajarse” y descansar en la ejecución del acuerdo sin que sea necesaria otra expresión de voluntad. Lo cual no es poco en particiones conflictivas. Pero insistimos,

la Partición Total Perfecta Homologada es a lo que aspiramos como título causal de la adquisición de derechos reales inmobiliarios para su circulación plena. Y así, las Particiones Parciales o las que utilizan voces imprecisas, no clarifican la voluntad de realizar liberalidades, o aquellas que contengan compensaciones vacuas, por más homologados que resulten, podrán ser objeto de revisión; y esta consecuencia inhibe la circulación plena y la buena fe de quienes quisieran contratar.

3-2 Reforma de Acuerdos homologados

Otra consecuencia de la poca trascendencia de la homologación judicial del acuerdo es que éstos pueden ser alterados o modificados por un nuevo acuerdo en la misma forma o bien por otro convenio unilateral de los herederos celebrado en escritura pública. El límite lo podríamos ver en la inscripción de los mismos que genera efectos respecto de terceros interesados, caso en el que para ser modificado requerirá de una rescisión bilateral del acuerdo con su consecuente distracto a nivel registral.

4 Particiones Parciales vs Particiones Totales: una solución propuesta

La autonomía de la voluntad y nuestra codificación vigente permite las particiones parciales y así seguirá siendo. Por ello proponemos: a) Asesorar siempre por las Particiones Totales sin resquicios pendientes; b) En las particiones parciales clarificar si se renuncia o no a las acciones a que pudiera dar lugar la pendencia de adjudicación compensatoria; c) En caso de “completar” con un segundo acto partitivo parcial, que neutralice las acciones pendientes del primero; que se coloque nota marginal o se publicite la circunstancia a través del medio más idóneo (cartular o expediente) para el conocimiento de los terceros.

5 Algo más sobre el concepto de “compensación vacía”

Tampoco la compensación puede ser un “concepto psicológico o de sensaciones o sentimientos”. Estamos en materia contractual aplicando con seriedad nociones de equidad, normas en juego, llamamientos, mejoras, etc. Sin por eso desoir que muchas veces se ponen en juego cuestiones “familiares”, “afectivas”, y otros conceptos “inmateriales”. La psicología interna de los contratantes será tratada por sus

terapeutas, limitándose los operadores del derecho a plasmar la voluntad en documentos racionales que se basten a sí mismos y que no sean atacables ni por acreedores, herederos, terceros interesados, etc.

Si un comunero se siente “en deuda” con otro, podremos plasmarlo mediante el *reconocimiento* que mencionamos mas arriba, estableciendo la asunción o evidencia documental de esa deuda, o bien mediante la simple exteriorización de una liberalidad a su favor. No deberíamos dejar librado a “silencios” este contrato. El silencio es un resquicio por el que puede ingresar un agresor de la voluntad libre.

El Código Civil y Comercial zanjó con un artículo esto mismo que decimos en materia de indivisión postcomunitaria con causa en el divorcio. El artículo 441 le permite al cónyuge que en virtud de la ruptura del vínculo matrimonial se “empobrece” o tiene menos chance de continuar su nivel de vida, a pedir que el Juez fije una compensación o bien que la acuerden ambos comuneros. Imaginemos el caso de un matrimonio que viene a Partir el único bien que representó la vivienda familiar. Vienen A y B (para evitar darles género) y dicen que se adjudica a favor de A el dominio exclusivo del inmueble de la calle Anasagasti. B manifiesta hallarse “compensado” pero nada dice que le toque a él.

Miremos con ojo crítico ese contrato.

-Podría ser que B quiso reconocerle a A que su sacrificio por la familia y la renuncia a seguir una profesión, oficio o estudio, quiso “compensarlo” con la mitad del inmueble que le hubiera correspondido matemáticamente. Pero al no imputar esa adjudicación al art. 441 CCC, el excónyuge A sigue teniendo la acción de requerirlo judicialmente. Y si esto sucede tendríamos una doble compensación por no haber sido del todo claros en el convenio.

-Podría ser que B se quedó con plata de una cuenta del exterior que no tiene “blanqueada ante AFIP” y por eso está compensado. Pero el día de mañana A, que nada dijo sobre ese dinero ganancial, encuentre un resumen y vuelva al expediente a decir que aquella Partición fue parcial y que quiere la mitad de la plata de las cuentas foráneas.

Ambas situaciones podrían haberse evitado en caso de que se plasme con precisión lo que las partes quisieron hacer sin dejar silencios o cuestiones “sobrentendidas”. Ni hablar si esto mismo lo mira un acreedor de quien se queda sin nada...

6 Particiones y Cesiones

Las cesiones de herencia reguladas por los artículos 2302 al 2309 del CCC implican negocios aleatorios donde se cede una posición en la herencia que permitirá al cesionario negociar con el resto de los comuneros la Partición.

El cesionario de herencia o de porción ganancial no sabe lo que le será adjudicado, del mismo modo que los comuneros también lo desconocen ya que necesitan del acto partitivo.

No trataremos aquí la disvaliosa redacción del art. 2309 CCC que regula la cesión sobre bien determinado y nos estamos refiriendo a la cesión genérica o de parte alícuota sin enunciación de bienes.

Las cesiones nunca le aseguran nada al cesionario. Aunque la suma de varias cesiones puede implicar la Partición de la herencia. Verbigracia: si hay tres herederos y voy negociando con cada uno comprarle sus derechos en la herencia, cuando llegue a tener las tres cesiones ya no tendré con quien discutir. Aquí se producirá entonces la “partición indirecta” o la reunión en una sola persona de la totalidad de los derechos que como deja claro el artículo 2323 CCC no requiere así partición.

La autonomía de la voluntad que rige las Particiones resueltas y convenidas entre comuneros permiten las adjudicaciones en la forma en que lo decidan sin necesidad estricta de atenerse a las hijuelas tasaciones periciales que la Partición Judicial exigiría. Empero lo expuesto ut-supra sobre las Particiones neutras, onerosas y gratuitas; debemos dejar establecido en forma precisa que las Particiones desiguales en modo alguno implican Cesión de Herencia. Justamente son conceptos contradictorios. Se cede la herencia “durante la indivisión”. Se “parte la herencia” para poner fin a la indivisión. Algunos fallos aislados quisieron ver “cesiones de herencia encubiertas y que no cumplen con la forma de escritura” como un fantasma oculto en verdaderos negocios partitivos. Esta visión es errada y justamente desoye la libertad de partir, confundiendo el “negocio subyacente” a esas particiones. Dos hermanos que adjudican todo a uno sea en forma gratuita o en forma compensada económicamente tuvieron la voluntad de Partir y no de ceder. La cesión hubiera mantenido la situación indivisa.

Hay veces en las que los operadores del derecho (Escribanos o Abogados) mezclan y confunden estas figuras en atención a cuestiones de jerarquía inferior tales como

las tributarias (es mas barato ceder) o registrales (la Partición tiene vocación registral directa y a la cesión necesito pasarla por el expediente y pedirle al juez que la mande a inscribir). Esto obviamente no justifica equiparar dos institutos claramente diferenciados.

7 Otra consecuencia indirecta de calificar como Contrato a la Partición

Sentada la postura sobre la calidad de acto jurídico plurilateral entendemos que se le aplica a la Partición las prohibiciones e incapacidades del ordenamiento general de los Contratos. Concretamente observamos que la incapacidad de contratar de los cónyuges bajo régimen de ganancialidad del inciso d) del artículo 1002 del Código Civil y Comercial, torna compleja la situación de los esposos que resultan herederos de un causante. Parecería que esta inhabilidad genérica no deja espacio para solucionar la Partición, debiendo recurrir a la venta a un tercero o bien a pactar el cambio de régimen para quedar habilitados a contratar. De lege ferenda propiciamos el cambio de dicha norma y seguir el modelo velezano donde se prohibían determinados contratos propugnando la libertad de contratar como regla. Mientras tanto no veríamos óbice en permitir la inscripción (vía orden judicial o bien vía instrumentación notarial) de la anotación directa conforme proporción del llamamiento, sin alterar ni variar la titularidad de los bienes involucrados en la indivisión. Esta ausencia de contratación onerosa o gratuita, decanta en una inscripción concreta de la fracción en el condominio que le corresponde a cada uno de acuerdo a la estipulación, situación que reputamos como “neutra declarativa” que nadie podría objetar. En un ejemplo supongamos que Juan muere dejando un testamento en el cual instituye heredero a Pedro y a los cónyuges María y José, todos en partes iguales. Así sobre un inmueble (digamos Avenida Santa Fe), a rogación directa de Pedro, María y José se anotaría el condominio del bien en un tercio a cada uno, sin que esto implique que María y José “hayan contratado entre sí”. Ya sería diferente, y vedado, el que María quiera recibir otro bien o que se anoten con fracciones negociadas alteradas en el condominio resultante.

BIBLIOGRAFIA

Abella, Adriana, Derecho notarial: derecho documental, responsabilidad notarial. Buenos Aires, Zavalía, 2005.

Abella, Adriana – Mariani de Vidal, Marina. Derechos Reales en el Código Civil y Comercial de la Nación, Bs. As. Zavalía, 2016.

Alsina Atienza, Dalmiro A. El principio de la Buena Fe en el Proyecto de Reforma de 1936. Principios generales- Régimen Inmobiliario, t. I, Investigaciones del seminario de Ciencias Jurídicas y Sociales XXXIX, Bs. As., 1942.

Betti, Emilio. Teoría general del negocio jurídico, edición Revista de Derecho privado, Madrid, 1959.

Casabé, Eleonora, Bueres, Alberto, dir. Derecho notarial, registral e inmobiliario. Incidencias del Código Civil y Comercial. 12. Buenos Aires , Hammurabi , 2015.

Cariota Ferrera, Luigi, El negocio Jurídico, editorial Aguilar, Madrid, 1956.

Llambías Jorge Joaquín, Tratado de Derecho Civil. Obligaciones., t. II-A, editorial Perrot, Buenos Aires, 1975.

Rivera, Julio César. El concepto de contrato, en Revista de Derecho Privado y Comunitario, (numero 2016-3), Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2017.

Zannoni, Eduardo Antonio. Ineficacia y nulidad de los actos jurídicos, editorial Depalma, Buenos Aires, 1996.

INDICE

Puntos de Ponencia	2
Particion y negocio subyacente	4
Acciones entre comuneros...	8
Irrelevancia de la Homologación ...	9
Reforma de acuerdos homologados	10
Particiones Parciales vs Particiones Totales	10
Compensación vacía	10
Particiones y cesiones	11
Consecuencia indirecta de la Particion contrato	13
Bibliografía	14