34 JORNADA NOTARIAL ARGENTINA.- 3 AL 6 DE MAYO DE 2023.- MAR DEL PLATA.-

Tema: III: PARTICIÓN

Coordinadora: Esc. Silvia IMPELLIZZERI

Subcoordinadora: Not. Karen WEISS

Titulo de Trabajo: “La registracion en la partición extrajudicial de inmuebles.”

Autor: Santiago Pinto

Mail: santiagopinto@outlook.com.ar

SUMARIO:

1. Trabajo académico. 1.1. PONENCIA. 1.2. DESARROLLO. 1.2.1.-Análisis de la inscripción de la declaratoria de herederos.- 1.2.2 Breve detalle sobre la Partición.1.2.3 Partición Privada.- 1.2.4 Requisitos de la partición privada.- 1.2.5 Derecho Comparado: Partición Privada en el derecho uruguayo.- 1.2.6 Análisis practico-registral del tracto abreviado en algunas demarcaciones.- 1.2.7 Registración de la partición extrajudicial con relación a Inmuebles.- BIBLIOGRAFIA CONSULTADA. 3.1 DOCTRINA. 3.2 LEGISLACION.

PONENCIA

Uno de los desafíos que enfrentamos como notarios en algunas de las demarcaciones provinciales, en cuanto a la calificación y otorgamiento de escrituras de transmisiones de dominio bajo la modalidad del tracto abreviado, es el control y análisis de autos judiciales que ordenen la inscripción de la Declaratoria de Herederos, los cuales responden a reglamentaciones por parte del decreto reglamentario de la ley 17.801 y disposiciones locales de los registros de las propiedad inmueble de cada provincia.- Esto es especialmente problemático, con relación a la exigencia por parte de algunos registros de un auto que ordene la inscripción de la declaratoria de herederos inclusive en la partición de herencia, cuando el Código Civil y Comercial argentino permite la partición privada de herencia extrajudicial, instituto jurídico ya reconocido en el viejo Código Velezano y en los vigentes Códigos Procesales tanto como de el de nación en su articulo 698 o el de provincia de Buenos Aires en el texto del art. 733.-

Por lo expuesto afirmamos que efectuando una interpretación armónica del ordenamiento jurídico en lo que respecta al Código y la 17801, es jurídicamente factible efectuar una partición privada de inmuebles, y ser suficiente a los efectos lograr la anotación registral de documentos de portantes de particiones privadas de herencia por escrituras publicas, estar dictada la declaratoria de herederos, sin necesidad de ningún otro tipo de resolución judicial.- No obstante lo expuesto creemos acertado, que las distintas disposiciones registrales de algunos de los Registros de la propiedad inmueble se adecuen y aclaren en sus disposiciones, que para que el caso particular de las partición privadas de herencias celebradas por escritura publicas, sea única y solamente requisito la relación de respectiva de declaratoria de herederos, tal como ya sucede en algunas demarcaciones.- Abogamos por la colaboración de los Colegios Provinciales y el CFNA, con los distintos Registros provinciales, a los efectos que armonicen su disposiciones registrales con el articulo 2369 del Código Civil y Comercial [1]

1En adelante CCyC.-

DESARROLLO

Análisis de la inscripción de la declaratoria de herederos

La inscripción de la declaratoria de herederos, en si es un acto registral, que implica la anotación de declaratoria en la matricula de un bien determinado el cual era titularidad del causante.-

A los efectos relevantes de logar la anotación registral de una transmisión de dominio de un inmueble proveniente de una acervo hereditario, es imprescindible el dictado de declaratoria de herederos. Tal como lo determina el CyCC[2], el heredero forzoso o cónyuge adquiere de manera automática y sin necesidad de ninguna formalidad o intervención judicial su calidad de tal desde el momento del fallecimiento del causante. En efecto, el heredero tiene plena capacidad para ejercer todas las acciones transmisibles que pertenecían al causante. No obstante, para efectuar la transferencia de bienes registrables, se requiere el reconocimiento judicial de la calidad de heredero mediante la correspondiente declaratoria judicial de herederos, por tal es el caso para las transferencia de bienes inmuebles, resulta una condición sinequanon el dictado de la declaratoria.-

Para los colaterales, es necesario para su investidura el reconocimiento judicial y para los herederos testamentario y legatarios mediante un auto que declara la

---

2 ARTICULO 2337.- Investidura de pleno derecho. Si la sucesión tiene lugar entre ascendientes, descendientes y cónyuge, el heredero queda investido de su calidad de tal desde el día de la muerte del causante, sin ninguna formalidad o intervención de los jueces, aunque ignore la apertura de la sucesión y su llamamiento a la herencia. Puede ejercer todas las acciones transmisibles que correspondían al causante. No obstante, a los fines de la transferencia de los bienes registrables, su investidura debe ser reconocida mediante la declaratoria judicial de herederos.

validez del testamento.[3][4]

A la luz tanto del derogado Código de Fondo y de la ley nacional registral, la inscripción de la declaratoria de herederos, no surge de su texto, sino que nace de algunas de las practicas y reglamentaciones locales anteriores a la sanción de la ley nacional del Registro de la propiedad inmueble[5], las cual terminaron siendo receptadas en el decreto reglamentario de la citada ley, bajo el decreto nacional 2080/1980, el cual es aplicable el Registro de la Propiedad de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires[6]

Es importante señalar que 17.801 reconoce en su artículo dos[7] la registrabilidad de los documentos que contienen actos jurídicos que sirvan como causa para la constitución, transmisión, declaración, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles.- Sin embargo, no se incluyen en estos supuestos las declaratorias de herederos ni las declaraciones de validez formal de testamentos, y tampoco existe ninguna norma en el Código Civil y Comercial que disponga su registración. No obstante, en virtud del texto explícito que se brinda en el inciso "c" del artículo 2° de la Ley 17.801, que permite a las leyes provinciales contemplar otros documentos registrables, algunas demarcaciones territoriales han

3 ARTICULO 2338.- Facultades judiciales. En la sucesión de los colaterales, corresponde al juez del juicio sucesorio investir a los herederos de su carácter de tales, previa justificación del fallecimiento del causante y del título hereditario invocado. En las sucesiones testamentarias, la investidura resulta de la declaración de validez formal del testamento, excepto para los herederos enumerados en el primer párrafo del artículo 2337.

4 De aquí en adelante, se aclara que toda referencia que se efectué nombrado la inscripción del auto judicial de la declaratoria de herederos, también se aplica de forma análoga al auto que declara valido en cuanto a sus formas al testamento otorgado por el causante.-

5 Ley Nacional 17.801

6Conforme el articulo 1 del citado decreto, se ha dejado sin efecto su aplicación a la Provincia de Tierra del Fuego, atento que desde el año 2001 se ha dictado la Ley Provincial 532, donde se creo su registro inmobiliario.

7 ARTICULO 2.- De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 2505, 3135 y concordantes del Código Civil, para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, en los mencionados registros se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes documentos: a) Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles; b) Los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares; c) Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales.

establecido su inscripción en sus normas registrales de orden local. [8]

Las resoluciones judiciales de la declaratoria de herederos o del auto que aprueba el testamento, tienen una gran relevancia en materia registral, a pesar de que la legislación nacional no exige su inscripción como un asiento registral autónomo.[9][10]Asi mismo es importante también tener en cuenta que el mismo decreto reglamentario de ley nacional registral, ya citado, trata expresamente la inscripción de la declaratoria dictada en el marco del proceso sucesorio,

Es clave remarcar, que la inscripción de la declaratoria solo tiene como efecto el de dar publicidad frente a terceros, respecto de la calidad de herederos del que fuera titular registral de un bien.- Y que bajo este supuesto, es fundamental dejar claro:

- Que no obstante la vocación registral que pueda llegar a tener este auto judicial en algunas provincias, bajo ningún punto de vista, constituye un titulo de derecho real.[11]
- Que la inscripción no implica el cese de la comunidad hereditaria, atento que la misma no es un condominio, siendo la partición el modo correcto para lograr el cese de la misma.[12]

---

8 SABENE, Sebastián E. Inscripciones registrales provenientes de juicios sucesorios. Publicado en: SJA 10/05/2017, 12 - Cita: TR LALEY AR/DOC/3585/2017. Pág 2.-

9SABENE. ob. cit

10 Efectuando a un agregado a lo expuesto por SABENE,consideramos que la importancia registral de este tipos de autos, responde a que son necesarios a los fines de la transferencia de los bienes registrables conforme el 2337 del Código y su relevancia registral también responde a la necesaria relación de dichos autos en los documentos portantes de transmisiones que se efectúen bajo la modalidad de tracto abreviado, en virtud de lo dispuesto por el decreto reglamentario de 17801, así como conforme a lo detallado por las DTRs de algunas de las provincias.-

11 SABENE. Ob. cit. Pág 3.-

12 LAMBER, Néstor Daniel. *El título de adjudicación de inmueble por partición privada de la indivisión hereditaria y post comunitaria ;* p. 58-84 EN: Revista del Notariado. - Buenos Aires: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires; enero - marzo 2017; pág 2. *" Los artículos 2363, 481 y 498 CCCN determinan que tales comunidades solo se extinguen por la adjudicación proporcional o en partes iguales de la masa líquida resultante o masa partible, no las cosas o bienes en particular que las integren.(...)El nuevo texto legal aclara la interpretación previa que ya sostenía que tales comunidades no se transforman en condominio de cosas por el paso del tiempo ni por la inscripción*

Este tipo de asiento se refiere a aquel que se realiza únicamente como resultado de una solicitud que se enfoca específicamente en estas resoluciones judiciales, en contraposición a los casos en que estas inscripciones generan asientos registrales vinculados con actos dispositivos posteriores. En estos casos, se solicita conjuntamente la inscripción de ambas situaciones jurídicas mediante el sistema de tracto abreviado.

Breve detalle sobre la Partición.-

La partición de la herencia es un acto jurídico que se lleva a cabo con el objetivo de finalizar la indivisión hereditaria. Este se basa en la distribución de uno o varios bienes que los herederos poseen en común. Se trata de un conjunto complejo de actos jurídicos que buscan poner fin al estado de indivisión, y que implican la liquidación y distribución del caudal proindiviso en partes o lotes.- [13]

Conforme detalla el articulo 2363[14], el estado de indivisión solo y unicamente, cesa con la partición, de ahí es claro que la inscripción de declaratoria de herederos no implica bajo nigún punto de vista un cese del estado de indivisión, tal como acertadamente quedo plasmado en las conclusiones del Congreso Nacional Registral de 2017, conforme surge en un punto de las mismas:

"...2. El art. 2363 del CCyCN reconfirma el criterio en virtud del cual la inscripción de declaratorias de herederos y declaración de validez formal de testamento como asiento autónomo, carece de todo efecto partitivo, no hace cesar la indivisión hereditaria ni provoca el nacimiento de un

con respecto a los bienes registrables, demostrando la diferencia de su título que pese a ser una división de bienes, en verdad lo es de la universalidad."

13 María del Rosario LLORENS ROCHA y Adriana Rosana MINNITI. LA INSCRIPCIÓN DE LA DECLARATORIA DE HEREDEROS Y LA PARTICIÓN Tema 2.- 41° JORNADA NOTARIAL BONAERENSE.- 2019. pág 13

14 ARTICULO 2363. Conclusión de la indivisión. La indivisión hereditaria sólo cesa con la partición. Si la partición incluye bienes registrables, es oponible a los terceros desde su inscripción en los registros respectivos.

derecho real de condominio(...)"[15]

Partición Privada

El acto de partición puede efectuarse de dos maneras, dependiendo de las circunstancias particulares del caso. Conforme con el artículo 2369 y 2371 del CCyC, se pude efectuar de manera PRIVADA o JUDICIAL[16].-

En este trabajo, solo trataremos la privada, la cual su anotación registral es objeto de esta ponencia -

En primer punto, es fundamental determinar que la partición privada implica un verdadero contrato que trae como consecuencia el fin del estado de indivisión, en el cual los herederos acuerdan sus derechos y convienen sus obligaciones.- [17] Y por lo expuesto, cuando el contrato de partición tenga por objeto la constitucion o adquisición de derechos reales sobre inmuebles, en cabeza de los herederos, por lo establecido en el articulo 1017 del CyCC, es requisito de forma para que la partición privada produzca sus efectos propios, que la misma DEBA celebrarse por escritura pública.-[18]

Del texto del articulo 975 del CyCC, su texto es simple pero claro "Contrato es el acto jurídico mediante el cual dos o más partes manifiestan su consentimiento para crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales".- De manera no cabe duda volver a asegurar que una partición privada entre dos o

---

15 Conclusiones del Tema 1 del XIX Congreso Nacional y V Foro Internacional de Derecho Registral. Mar del Plata, Argentina.- 2017

16 Adherimos a la tesitura de SPACCASASSI ORMAECHEA, ob. cit en inciso 17, en cuanto a la partición mixta es una subespecie de la partición judicial.-

17 SPACCASASSI ORMAECHEA ,Franco.- "PARTICION MIXTA" TEMA 2. 41 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE Tandil – 2019.- Pág 10 *"En segundo lugar, y como consecuencia de lo planteado,podemos entender que el Convenio de Partición es una especie de los actos particionarios.Y como tal, requiere de todos los elementos de los actos jurídicos, y tiene como principal efecto la partición de la comunidad hereditaria. Pero al ser una cuerdo celebrado entre personas para regular sus derechos y determinar sus obligaciones,esa además un contrato."*

18 LAMBER. ob. cit. pág 11.*"Estando solo al consentimiento de las partes, importa un contrato formal cuando tiene por objeto la adquisición, modificación o extinción de derecho reales sobre inmuebles (art. 1017 inc. a CCCN), por lo que en estos casos debe ser otorgada por escritura pública."* -

mas herederos, es un CONTRATO.-

Y cuanto a la forma que habla el articulo 2369, cuando del contrato sean objeto inmuebles, habrá que remitirse a lo normando por el 1017, por lo que sera necesaria la celebración de la partición extrajudicial por escritura pública, tal como explica ALTERINI, no siendo para la partición una excepción a forma impuesta, atento que la única excepción prevista enumerada es la subasta publica. [19]

La oportunidad para celebrar la partición privada puede serlo en cualquier momento desde el fallecimiento del causante.[20]

Es importante remarcar que la celebración de la partición extrajudicial no está supeditada a la previa liquidación ni al inventario y avalúo de bienes, ni tampoco el dictado de la declaratoria de herederos o auto que apruebe el testamento.[21]

Requisitos de la partición privada

Los cuatro elementos que impone el Código para permitir la partición privada son:

1. *Presencia de todos los copartícipes*: De la norma nace la formula *"si todos los copartícipes están presentes"* que da entender que es necesaria la presencia "física" de todos los herederos. No obstante esto, no hay elemento que de ha comprender que no pueda celebrarse a través de representantes. El CyCC en el 375 al hablar de "facultades expresas" (o poder especial) no menciona entre los casos la partición privada. [22]
2. *Capacidad de todos los partes del acto:* La partición, como acto jurídico, necesita los elementos propios de la voluntad 1) Intención; 2) Discernimiento y 3) Libertad. Requiere entonces necesariamente la mayoría de edad y la plena capacidad. De nuevo la formula que se repite es que "todos" sean capaces, sin

19 ALTERINI, Jorge H.-CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL COMENTADO TRATADO EXEGÉTICO.- 3RA EDICIÓN ACTUALIZADA Y AUMENTADA.- Tomo 3.- 2019.-Editorial: La Ley.- Pág 427.-

20 También podrá celebrarse antes del fallecimiento del causante, cuando se trate de una partición con ascendientes

21 LAMBER.- Ob. cit.- pág 3

22 MOLINA SANDOVAL, Carlos A. Partición privada (o extrajudicial) de herencia. Publicado en: LA LEY 29/03/2022.- Cita: TR LALEY AR/DOC/1101/2022. Pág 4

ningún tipo de excepción. Si hay menores, solo se podrá hacer la partición judicial[23]. De esta manera el juez podrá garantizar el derecho de ser oído el niño, niña o adolescente en todos los actos procesales que lo afecten. Por eso, en este ultimo caso el acto debe darse el ámbito judicial y no el universo contractual.[24]

3. *Unanimidad:* La unanimidad viene a ser un elemento que suple la no evaluación por parte del juez de la sucesión, y viene remplazar la aprobación de la partición por dicho funcionario. Por estos motivos la partición privada no debe presentarse en la sucesión, dado que al existir el requisito de la unanimidad, se asegurar que el propio heredero que otorgo su conformidad para la partición extrajudicial, no pueda cuestionar la misma.- La unanimidad no solo se impone para poder hacer uso de este modo de partición , sino que ademas, es también es necesaria para poder elegir momento, la forma elegida para la misma y el contenido patrimonial de la adjudicación de los bienes.[25]

4. *Que no exista la oposición de un tercero:* Por cuestión de concepto opuesto, este requiso, nace atento que es uno de los supuestos en los que se requiere partición judicial, por lo que queda vedada la via privada. El articulo 2371 contempla la exigencia de la partición judicial, cuando terceros, fundándose en un interés legítimo, hace ejercicio de su oposición a que la partición de manera extrajudicial.- Por lo que si existe oposición de terceros, no se admite la partición privada.- Se hace refrencia a "terceros" y no a partes, dado que si hay oposición de estas ultimas, no puede haber partición privada por la falta del elemento de la unanimidad. No hay mención expresa a exclusivamente a un acreedor, podría serlo para un heredero no declarado o condicional.- En la mayoría de los casos, el tercero suele ser acreedor del causante o de los herederos. La legitimación del tercero, nace de un interés económico derivado,atento que puede verse afectado, con la partición privada y el resultado económico del misma.[26]

Si alguno de los requisitos necesarios no se cumple, la partición privada no sería válida y en su lugar, debería recurrirse a una partición judicial. Es decir, los

23 Se podira hacer una excepción para los menores emancipados, que bajo algún caso particular y parámetros específicos, podrian celebrarlas

24SANDOVAL. ob. cit. Pág 4 y 5

25SANDOVAL. ob. cit. Pág 6

26SANDOVAL. ob. cit. Pág 6

requisitos tiene el carácter ser cumplidos en forma conjunta para que la partición privada sea procedente. Si uno de ellos no esta presente, la única opción sería acudir a un juez para que realice la partición correspondiente.

Derecho Comparado: Partición Privada en el derecho uruguayo.-

Se puede también observar el instituto de la partición privada, el derecho comparado, tal es el caso en el Código Civil de Uruguay, en su artículo 1127 establece que si todos los interesados tienen la libre administración de sus bienes y concurren por sí o por legítimo representante, podrán de común acuerdo partir la herencia extrajudicialmente, en el modo y forma en que convengan. Esto significa que si todos los herederos tienen la capacidad de administrar sus bienes y están de acuerdo, pueden realizar la partición de la herencia de manera extrajudicial, sin necesidad de recurrir a un juicio.

Análisis practico-registral del tracto abreviado en algunas demarcaciones

En CABA, en el articulo 34 del decreto reglamentario de ley 17801, se detalla sobre el tracto abreviado establecido en el articulo 16 de la ley y determina, que para instrumentos otorgados, 1) por jueces o herederos para cumplir obligaciones del causante y 2) por Herederos o sus sucesores que decidan transmitir bienes hereditarios de acervo, sera necesario que los siguientes elementos surgan del titulo a inscribir:

1. Que se haya dictado declaratoria de herederos o aprobado el testamento y que se haya ordenado la inscripción de los mismos.-
2. El encadenamiento entre quien dispone y el titular registral y la referencia a las resoluciones judiciales respectivas, que ha de ser precisa, con indicación de fecha, caratula del expediente sucesorio, juzgado, secretaría, fuero y jurisdicción donde ha tramitado.

Y en su articulo 35 trata lo dispuestos a la partición de herencia, enumerada en inciso c) del articulo 16:

"Art. 35: En el supuesto del inciso c) del artículo 16 de la Ley N. 17.801 y sus

modificatorias, la referencia se hará extensiva a la resolución que apruebe la partición o la homologue, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 698 del Procesal Civil y Comercial de la Nacion"

Parecida y análogas disposiciones determina la DTR º 6/79 de C.A.B.A

Similar reglamentación, fija el Registro de la Provincia de Buenos Aires en la DTR 3/1980, modificado por la DTR 15/1983, y específicamente la vinculada con la partición de herencia:

"ARTICULO 4° En el supuesto del inciso c) del artículo 16, la referencia se hará extensiva a la resolución que aprueba la partición o la homologa, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 733 del Código Procesal Civil y Comercial[27]. Tal recaudo no es exigible en los casos de las particiones otorgadas en escritura pública en los supuestos regulados por el artículo 3462 y concordantes del Código Civil."

Asimismo idénticos procedimientos para la partición privada se legislan tanto el CPCyC de Nación y Provincia.

Algunas provincias tienen idéntico texto, como por ejemplo el que surge de la reglamentación del Registro de la Propiedad de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur y la Provincia de Rio Negro [28]

Su ley procesal recepta similares formulas que los CPCyC de nación y provincia de Buenos Aires, en su articulo 672 del Código Procesal Civil, Comercial, Laboral, Rural y Minero de la Provincia de Tierra del Fuego.

Podemos afirmar que a los efectos de otorgar un titulo de partición de herencia, que produzca sus plenos efectos y no se configure como un titulo observable en la correspondiente relación de títulos, desde un punto de vista jurídico solo se necesita el dictado de la declaratoria de herederos, quedando de esta manera perfeccionada la partición.- Dicha interpretación se puede entender de las conclusiones de la 28 JNA:

"La partición de herencia en sede notarial puede otorgarse a partir del fallecimiento del causante y aún antes de haberse dictado la declaratoria de herederos o el auto aprobatorio del testamento. Adquirirá plena eficacia una vez cumplidas dichas etapas".[29]

27De aquí en adelante CPCyC

28Ley 810 y su decreto reglamentario 1.720/1983.-

29XXVIII Jornada Notarial Argentina. Rosario, Pcia. Santa FE.- 2008 Conclusiones TEMA III.-

Tal como expone POSTERARO SANCHEZ[30], una Partición Privada por escritura publica pude otorgarse antes de la Declaratoria de Herederos o del Auto Aprobatorio del Testamento, pero la misma revestirá el carácter de Partición Condicional, por lo que será necesario acreditar posteriormente el dictado de la Declaratoria de Herederos o del Auto Aprobatorio del Testamento.[31]

Obviamente, dicha partición tendrá que cumplir con los requisito propios de la partición de privada ya enumerados.-

Registración de la partición extrajudicial con relación a Inmuebles

Frente al análisis de lo normado en las reglamentaciones de CABA, Provincia de Buenos Aires y Tierra del Fuego, que regulan sobre el articulo 16 inciso c), interpretamos que al hablar de partición, tratan sobre la modalidad judicial, a la cual se le aplican los requisitos de los incisos a) y b), es decir relación de declaratoria; auto que que ordena su inscripción y otro auto que ordene la inscripción de la partición.-

Entendemos que en la practica registral, los funcionarios de dichas dependencia, interpretan y hacen aplicables estos requisitos a todo tipo de partición, inclusive a la extrajudicial.

Nuestra interpretación es la contraria, entendiendo que la partición privada no se halla sujeta a esos requisitos.- Sostenemos esta tesitura, en virtud de que entender lo contrario, y obligar a realización de pasos procesales para obtener un auto que ordene la inscripción de declaratoria para particiones privadas, implicaría:

- Confundir la naturaleza juridica de la partición con la inscripción de declaratoria de herederos, atento que la exigencia de una auto que ordene la anotación de la declaratoria, implica supeditar el perfeccionamiento de la partición

30POSTERARO SANCHEZ, Leandro N y Selene Eva. “Partición de Herencia al décimo día”. Tema 3. XXVIII Jornada Notarial Argentina. Rosario, Pcia. Santa FE.- 2008

31Coincidimos con LAMBER, en ob. cit, que no hay transmisión entre los herederos en la partición privada, atento que que la misma es un acto declarativo con efecto retroactivo a la fecha de fallecimiento.- Todo esto por que la transmisión se efectuá mortis causa, del causante al heredero.- Circunstancia por la cual no se aplica a las particiones, el requisito para los bienes registrables dispuesto en ultima parte del ARTICULO 2337.-

de un inmueble, un acto jurídico que da fin a la masa hereditaria, con la realización de pasos procesales vinculados con un acto meramente registral, no legislado en el Código de Fondo ni en la 17801, violando así, la prelacion normativa.- Así mismo, no existe fundamento juridico en vincular la inscripción de declaratoria con la partición, atento que dichos institutos encuentran su sustento en normativas diferentes, y poseen consecuencias jurídicas totalmente dispares.

- Desnaturalizar la figura de partición privada, atento que se esta requiriendo pasos procesales e intervención judicial, lo cual contraria con el espíritu del legislador, el cual busco que la partición se diere en el ámbito extrajudicial.
- Vulnerar la pirámide normativa, dado que mediante reglamentaciones registrales, se contradice los Códigos rituales, puesto que estos expresamente determinan que una vez dictada la declaratoria, la misma puede continuar de forma extrajudicial. Mas aun, del texto de las dtr citadas, expresamente hacen mención a los códigos procesales, utilizando la formula “sin perjuicio de” antes de citar la normativa de particiones privadas.- Por lo que entendemos, que cuando se utilizo dicha formula, la correcta interpretación es entender que cuando habla de particiones y los requisitos registrales necesarios para su anotación, se estaba refiriendo exclusivamente a las judiciales, por lo que para la partición privada no se aplican dichas exigencias.-

Por lo expuesto, insistimos que el único auto relevante para la registracion de particiones extrajudiciales que versen sobre inmuebles, es la declaratoria de herederos, dado que resulta relevante para calificar la legitimación de las partes.-

Dicho planteamiento, ya es una realidad registral en otras provincias, donde se efectúan particiones privadas de herencia con tan solo el auto que dicto al declaratoria, tal como en las Provincias de Túcuman, Salta y Entre Ríos[32], circunstancia acertadamente reglamentada por sus Registros, haciendo una correcta interpretación del Código de Fondo y la 17.801

No obviamos y entendemos, que esta no es la actual interpretación que efectúan los registradores a la hora de calificar la anotación de particiones privadas por escritura publica.- Por eso, si bien los fundamentos del criterio de este trabajo son

32MIHURA DE ESTRADA, Bernardo, PANO, Santiago Joaquín E. / Revista: 933 (jul - sep 2018) Rama: Registral,Sucesiones / / Temas: Partición de herencia Publicado: 2019-03-18.- Pág 116

claros, a los efectos de evitar observaciones y demoras en la inscripción de títulos, sostenemos el dictado de dtrs complementarias para aclarar los criterios interpretativos y ajustarlos a los de esta ponencia. -Creemos profundamente, en que es necesario que los distintos registros unifiquen sus criterio en cuanto a la registracion de las particiones privadas por escrituras publicas, expidiendo DTRs aclaratoria respecto de las ya existentes, y que tratan sobre el tracto abreviado.-

Por ultimo, es importante que al momento del otorgamiento de las escrituras de partición, se tenga en cuenta el cumplimiento de pago de los honorarios profesionales de los abogados intervinientes en el proceso sucesorio asi como cumplimiento del pago de los aporte de su Caja profesional, a fin evitar eventuales reclamos y cuestionamientos legales por los letrados intervinientes así como por sus Colegios profesionales.-

BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

DOCTRINA

- SABENE, Sebastián E. *Inscripciones registrales provenientes de juicios sucesorios.* Publicado en: SJA 10/05/2017, 12 - Cita: TR LALEY AR/DOC/3585/2017.
- LAMBER, Néstor Daniel. *El título de adjudicación de inmueble por partición privada de la indivisión hereditaria y post comunitaria ;* p. 58-84 EN: Revista del Notariado. - Buenos Aires: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires; enero - marzo 2017.
- María del Rosario LLORENS ROCHA y Adriana Rosana MINNITI. *LA INSCRIPCIÓN DE LA DECLARATORIA DE HEREDEROS Y LA PARTICIÓN Tema 2.- 41°* JORNADA NOTARIAL BONAERENSE.- 2019.
- Conclusiones del Tema 1 del XIX Congreso Nacional y V Foro Internacional de Derecho Registral. Mar del Plata, Argentina.- 2017.
- Spaccasassi Ormaechea,Franco.- “PARTICION MIXTA” TEMA 2. 41 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE Tandil – 2019.-
- Molina Sandoval, Carlos A. Partición privada (o extrajudicial) de herencia. Publicado en: LA LEY 29/03/2022.- Cita: TR LALEY AR/DOC/1101/2022
- ALTERINI, Jorge H.-CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL COMENTADO TRATADO EXEGÉTICO.- 3RA EDICIÓN ACTUALIZADA Y AUMENTADA.- Tomo 3.- 2019.-Editorial: La Ley
- POSTERARO SANCHEZ, Leandro N y Selene Eva. “Partición de Herencia al décimo día”. Tema 3. XXVIII Jornada Notarial Argentina. Rosario, Pcia. Santa FE.- 2008
- MIHURA DE ESTRADA, Bernardo, PANO, Santiago Joaquín E. / Revista: 933 (jul - sep 2018) Rama: Registral,Sucesiones / / Temas: Partición de herencia Publicado: 2019-03-18.-

LEGISLACION

- Código Civil y Comercial de la Nacionales
- Código Procesal Civil y Comercial de la Nacional

- Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires
- Ley nación 17.801 y su decreto reglamentario 2080/80
- Ley 532, 810 y su decreto reglamentario 1.720/1983 de la provincia de Tierra del Fuego
- DTR 3/1980 y DTR 15/1983 del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires