

Efectos de la registración de la Declaratoria de Herederos en el Registro Inmobiliario

María Laura Angeletti Álvarez y Claudia Alejandra Arriola⁽¹⁾

El trabajo aborda en primer lugar los conceptos de indivisión hereditaria y su definición de acuerdo a sus caracteres esenciales; el tratamiento normativo de la misma tanto en el Código Civil de Vélez como en el CCCN. Asimismo refiere a los conceptos de declaratoria de herederos y declaración de validez formal de testamento así como también al de partición, ello con el objeto de analizar la registración de estos actos y sus efectos en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires (RPBA).

El efecto de la registración de la partición hereditaria está normado en el art. 2363 CCCN, norma que concuerda con lo resuelto en distintos pronunciamientos judiciales, respecto a que ni la mera inscripción de la declaratoria en el Registro de la Propiedad ni la aprobación de la validez formal del testamento implican adjudicación de los inmuebles en condominio, sino simplemente exteriorización de la indivisión, hereditaria o poscomunitaria, publicidad y medio de oponibilidad de ella a terceros (“...esa inscripción no modifica el estado de indivisión hereditaria, la cual no es igual a la copropiedad, toda vez que recae sobre una universalidad...” causa: “Labairu, José María s/ Sucesión”. CNCiv., Sala F, 20-2-2004)

Se hace hincapié en diferenciar la comunidad hereditaria del condominio, y por ende se propicia la postura de no publicitar las proporciones indivisas de los herederos al momento de la registración de la declaratoria de herederos, recomendando el cambio de criterio registral en la Provincia de Buenos Aires, de publicitar un estado de indivisión sin generar condominio, en pos de la adecuación a la normativa del CCCN.

Se advierte que si bien hasta el momento, la registración de las declaratorias de herederos

como un condominio, generado por la obligatoriedad de consignar las proporciones de cada heredero, no ha producido grandes inconvenientes

Cabe evaluar sin embargo, que la adecuación sugerida podría suscitar nuevas problemáticas como ser la anotación de medidas cautelares sobre las partes indivisas ideales de uno de los coherederos. Deberá tenerse en cuenta para ello lo normado en el artículo 2364 CCCN que expresamente legitima a los acreedores, beneficiarios de legados o cargos que pesan sobre un heredero, a solicitar la acción de partición por vía de subrogación.

Otra cuestión que se analiza es la disposición de una parte indivisa de un inmueble integrante del acervo hereditario sin haberse realizado la partición. En el trabajo se propone que la toma de razón sobre actos de transmisión de un inmueble siempre requiera que tenga carácter partitivo, y tal sentido es que se recomienda que en el documento a registrar se deje constancia que dicha transmisión reviste el carácter de partitivo asimilándolo a la situación generada en la comunidad del régimen patrimonial matrimonial y su disolución, como surge en la DTR 11/2016. Y para el supuesto que la transmisión sea otorgada por uno de los coherederos se exija el acto partitivo previo o simultáneo.

El trabajo completo puede verse en este [link](#)

Ponencia presentada por agentes del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires en el XIX Congreso Nacional y V Foro Internacional de Derecho Registral 2017 “Dr. Luis Moisset de Espanés” (Mar del Plata, 5 a 7 de octubre 2017).

(1) Abogadas del Departamento Jurídico, Sector Contencioso