

*2019: Año del centésimo vigésimo aniversario del nacimiento del Dr. Gregorio Alvarez*

NEUQUEN, 23 de octubre de 2019.-

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL 03/19.-

REGISTRACIÓN DE DOCUMENTOS QUE CONTENGAN DECLARATORIA DE  
HEREDEROS O TESTAMENTO SIN QUE EXISTA PARTICIÓN.

VISTO:

Los artículos 2335, 2337, 2363 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, referidos a la transmisión de derechos por causa de muerte y los artículos 67 y 69 de la Ley Provincial 2087:

Y CONSIDERANDO:

Que el nuevo ordenamiento en materia civil y comercial en el artículo 2335 define el objeto del proceso sucesorio, el cual consiste en 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 a los fines de la transferencia de bienes registrables, la investidura de heredero debe ser reconocida mediante la declaratoria de herederos conforme dispone el artículo 2337 en su último párrafo.

Que el artículo 2363 al referirse al momento en que concluye la indivisión hereditaria, define con total claridad que ésta sólo cesa con la partición y que si en ella se incluyen bienes registrables será oponible a los terceros a partir de la inscripción en los respectivos registros.

Que el artículo 67 de la Ley Provincial 2087, reglamentaria en el ámbito local de la Ley 17801, refiere a la registración de modificaciones en la titularidad de los asientos por resoluciones recaídas en juicios sucesorios, las cuales podrán realizarse por oficio o por protocolización notarial de las partes pertinentes judicialmente dispuestas. En ambos casos de la documentación deberá resultar: Auto de la declaratoria de herederos o de aprobación del testamento, transcripción de las partes pertinentes de las cesiones y particiones que hubieren y auto que dispone la homologación, aprobación e inscripción. En correlato el artículo 69 dispone que si hubiere pluralidad de herederos deberá consignarse la proporción que le corresponde a cada uno en la

titularidad del asiento respectivo.

Que siguiendo una corriente doctrinaria minoritaria, el Registro Inmobiliario de Neuquen, – al igual que otras jurisdicciones - interpretó que la inscripción registral de la declaratoria de herederos podía producir los efectos de la partición transformando a los herederos en condóminos. Hoy es más que claro que la constitución de un condominio entre herederos exige una precisa y expresa manifestación de voluntad de adjudicar mediante la partición.

Que, de acuerdo al reparto de competencias establecido por la Constitución entre el gobierno federal y las provincias, corresponde al Congreso de la Nación el dictado de las leyes comunes que se integran con los códigos enumerados en el art. 75 inc. 12 de la Constitución Nacional y con las leyes que los complementan, todo lo cual compone el derecho de fondo que rige en todo el país.

Así, frente al conflicto suscitado entre el sentido y alcance de dos normas de distinta jerarquía, no existe duda que debe prevalecer la de nivel superior y adoptarse una interpretación armónica del plexo legal que rige la materia. Ello impone la necesidad de adecuar la modalidad vigente para la registración de declaratorias de herederos.

Por lo que, a la luz de las normas citadas, resulta conveniente modificar el criterio que ha seguido invariablemente este Registro en cuanto a la registración de documentos que ruegan sólo la inscripción de declaratoria de herederos. Es indudable que la mera inscripción de la declaratoria de herederos, sin que medie partición, deja subsistente la comunidad hereditaria. Hasta la partición los herederos declarados lo son respecto a una universalidad jurídica con derecho a una porción indivisa del patrimonio hereditario. La inscripción de la declaratoria de herederos es la exteriorización de la indivisión hereditaria o poscomunitaria y produce el efecto singular de publicitar tal circunstancia.

Por ello en uso de las facultades que le asigna la ley:

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

##### RESUELVE:

1°.- Los documentos notariales o judiciales que rueguen la registración de declaratoria de herederos sin que exista partición se registrarán bajo el acto Comunidad Hereditaria. En el asiento se tomará razón de Juzgado, carátula y número de expediente en el que tramita el juicio sucesorio. En relación a los sucesores y - en su caso – cónyuge supérstite, se registrarán sus datos personales sin consignarse proporción alguna.

2°.- Lo dispuesto en el artículo que antecede no impide la aplicación del tracto sucesivo abreviado reglado en el artículo 16 de la Ley 17.801, ya que continuará vigente el asiento donde se encuentra registrada la titularidad del causante. El Corresponde del documento a

registrar deberá reflejar los antecedentes dominiales a partir del título por el cual adquirió el causante.

3°.- Para enajenar una parte indivisa o gravar la totalidad o una parte indivisa de un inmueble que integra el acervo hereditario, será necesaria la previa o simultánea partición del bien.

4°.- La aplicación de la presente disposición operará a partir del 1 de enero de 2020.

5°.- Regístrese, notifíquese, hágase saber al Colegio de Escribanos de la Provincia, a los Colegios de Abogados y Procuradores de la Provincia de Neuquén, publíquese en la página Web oficial del Organismo, remítase copia al Excmo. Tribunal Superior de Justicia y cumplido, archívese.