

# Partición de herencia

## Implicancias de la Disposición técnico-registral 7/2016 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal

Sylvia V. Belatti

---

### RESUMEN

Se analiza el contenido de la Disposición técnico-registral 7/2016 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, que nos permite visualizar que, además de receptar un cambio de criterio en materia registral, tiene implicancias que exceden dicho ámbito y nos concientiza de la necesidad de la partición para poner fin al estado de indivisión hereditaria o poscomunitaria, de conformidad con la normativa de fondo. Ni la inscripción de la declaratoria de herederos ni la del testamento implican adjudicación de un inmueble en condominio sino simplemente publicidad de la existencia de una comunidad.

---

**Sumario:** **1.** Introducción. **2.** Contenido de la DTR 7/2016 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal. **2.1.** Considerandos. **2.2.** Parte dispositiva. **3.** Antecedentes jurisprudenciales. **4.** Doctrina. **5.** Normas del Código Civil y Comercial de la Nación sobre la materia. **5.1.** Conclusión de la indivisión. **5.2.** Partición parcial. **5.3.** Partición privada. **5.4.** Partición judicial. **5.5.** Efectos de la partición. **5.6.** Indivisión poscomunitaria. **6.** Conclusiones. **7.** Bibliografía.

### 1. Introducción

La intención del presente artículo es analizar el contenido de la Disposición técnico-registral (DTR) 7/2016 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal (RPI), los fundamentos de su dictado, sus alcances e implicancias que, como se verá, exceden el ámbito de lo registral. Un importante cambio de criterio, que recepta la necesidad de adecuar la normativa registral a la legislación de fondo y que además encuentra antecedentes en la jurisprudencia y la doctrina.

## 2. Contenido de la DTR 7/2016 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal

### 2.1. Considerandos

La DTR, con entrada en vigencia a partir del 1 de octubre de 2016 (art. 3), inicia sus fundamentos remitiendo a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN) y cita diversos artículos relevantes en la materia. Además, hace referencia al artículo 101 del Decreto 2080/1980 (TO Decreto 466/1999), reglamentario de la Ley 17801, que establece que al momento de inscribirse la declaratoria de herederos o el testamento, en caso de existir pluralidad de herederos, deberá consignarse la proporción que a cada uno le corresponda en la titularidad del asiento respectivo. La DTR sostiene que este último contradice lo dispuesto en la nueva normativa de fondo y que

... mantener ese criterio induce a suponer que la partición ya se llevó a cabo, cuando en realidad hasta tanto los copartícipes no la otorguen, solo tienen una porción ideal sobre la universalidad hereditaria.

Por otra parte, la DTR agrega que

... una interpretación armónica de la normativa aludida permite sostener que cuando se enajena la totalidad de un inmueble integrante 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 comuneros. En cambio, si sólo se enajena o grava una parte indivisa, necesariamente se ha de requerir el otorgamiento de la partición.

Finalmente, hace mención a la necesidad de adecuación del sistema inscriptor vigente con la nueva normativa y de una amplia difusión a los usuarios sobre los criterios que la motivan.

### 2.2. Parte dispositiva

El análisis de su parte dispositiva se concentra en los artículos primero, segundo y cuarto:

#### Artículo 1

Cuando se presenten a registración documentos que contengan declaratorias de herederos o testamentos sin que exista partición, solo se tomará razón, con relación a los sucesores y –en su caso– cónyuge supérstite, de sus datos personales, sin consignarse proporción alguna.

Sin duda, esto implica un cambio sustancial en materia registral, que hasta la entrada en vigencia de dicha disposición aceptaba que el asiento registral fuera elaborado conforme el principio de rogación, con los datos y las proporciones consignadas en la minuta, y así publicitaba junto con los datos de los sucesores y del cónyuge superviviente en su caso, la proporción que les corresponde, conforme con lo dispuesto por el artículo 101 del Decreto 2080/1980.

A partir de esta nueva disposición, ya no será posible registrar proporciones si no hay partición, en cuyo caso solo se publicitarán sucesores y cónyuge superviviente. (Parece oportuno que en el rubro “observaciones” de la ficha de inscripción se aclare que esta tiene por objeto solo publicitar la comunidad hereditaria o poscomunitaria resultante de los autos “X”, para identificarlos). Para que el asiento registral publicite, además, proporciones, se exigirá que el documento que se presente a registración, sea declaratoria de herederos o testamento, contenga partición, siendo insuficiente consignar proporciones en la respectiva minuta rogatoria de inscripción.

## Artículo 2

La toma de razón de actos de enajenación sobre la totalidad de un inmueble integrante del acervo hereditario, no requiere de la partición siempre y cuando sea otorgado por todos los copartícipes declarados.

Si se dispusiere de una parte indivisa, o se constituyeren gravámenes sobre todo o una parte indivisa de un inmueble integrante del acervo hereditario, se requerirá necesariamente la previa o simultánea partición de dicho bien.

La primera parte del artículo, referente al supuesto de inscripción de actos de enajenación sobre la totalidad de un inmueble del acervo hereditario, dispone que no requiere de la partición si es otorgado por todos los copartícipes declarados. El considerando de la disposición, como se indicara, interpreta que el acto dispositivo importa en sí un acto liquidatorio, sea que la adquisición fuese hecha por terceros o por alguno de los comuneros. La exigencia es que sea otorgado por todos los legitimados, por el dictado de la declaratoria de herederos o auto que aprueba la validez formal del testamento, y el cónyuge superviviente en su caso. No requiere de la partición porque la enajenación de un inmueble del acervo hereditario otorgada por todos los copartícipes declarados es un acto de partición parcial admitido por la legislación de fondo.

En su segunda parte, y en concordancia con el criterio expuesto, la normativa incorpora la exigencia de partición, previa o simultánea, a la disposición de parte indivisa o constitución de gravámenes sobre todo o una parte indivisa de un inmueble integrante del acervo hereditario. Dicha exigencia de partición, previa o simultánea, se debe a que el coheredero lo es respecto de una universalidad jurídica y tiene derecho a una porción del patrimonio hereditario pero no a una porción de cada una de las cosas determinadas, lo cual solo se produce con la partición. Cumplimentada esta exigencia de partición, respecto de ese inmueble integrante del acervo hereditario, se convierte a los herederos y cónyuge superviviente en su caso en condóminos de la cosa

y se evita el riesgo de que el inmueble sea adjudicado a otro coheredero distinto del disponente, atento el efecto declarativo de la misma.

#### Artículo 4

La publicidad de proporciones en los asientos registrales de declaratorias de herederos o testamentos, que continuará hasta la entrada en vigencia de la presente disposición, no importará cesación de indivisión hereditaria ya que ésta solo concluye con el otorgamiento de la partición.

Acorde con lo expuesto anteriormente, la [DTR](#) dispone que la cesación de la indivisión hereditaria se produce con el otorgamiento de la partición, y hace extensivo el criterio a lo ya inscripto, indicando que la publicidad de proporciones de asientos registrales de declaratorias de herederos y testamento no importará cesación de la indivisión. Rige el mismo criterio para lo ya registrado, que lo será con el carácter de anotación preventiva pendiente de partición definitiva.

### 3. Antecedentes jurisprudenciales

Ya la jurisprudencia se había expedido siguiendo este criterio en un fallo contundente y trascendente de la Sala F de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, del 20 de febrero de 2004.<sup>1</sup> En dicha oportunidad, el tribunal resolvió revocar la resolución que denegaba la inscripción definitiva de una cesión de derechos hereditarios en el RPI por encontrarse inscripta la declaratoria de herederos del causante. En su pronunciamiento, la Cámara sostuvo, entre otras citas, que

A los fines de resolver la cuestión materia de recurso deviene necesario precisar que el hecho de que la declaratoria de herederos sea inscripta en el Registro de la Propiedad no altera su intrínseca naturaleza, cual es la de constituir el título hereditario oponible “*erga omnes*” que acredita ser heredero de quien figura como titular registral del inmueble. Pero nada más pues la declaratoria por si sola ni constituye, ni transmite, ni declara ni modifica derechos reales sobre inmuebles. Su valor declarativo se limita al título que acredita la vocación, el llamamiento hereditario. Es verdad que esa inscripción debe hacerse para el supuesto en que los herederos declarados, en conjunto, pretendiesen disponer del inmueble, a los fines de preservar la continuidad de tracto (conf. Zannoni, Eduardo, *Tratado de las sucesiones*, t. I, p. 565, § 539, 4ta ed., Ed. Astrea, 2001; citado también por C. Civil y Com. San Isidro, Sala I, 8/9/998, “S., H s/suc.” LLBA 1999, p. 972).

Por ello, la mera inscripción de la declaratoria en el Registro de la Propiedad no implica adjudicación de los inmuebles en condominio, sino simplemente exterior-

1. CNCiv., Sala F, 20/2/2004, “Labayru, José María c/ Registro Propiedad Inmueble N° 392/03”, expediente 97.537/03 (*Revista del Notariado*, N° 876, 2004, pp. 115-119 [N. del E.: ver también en [web del RPI](#)]).

rización de la indivisión –hereditaria o postcomunitaria, en su caso, publicidad y medio de oponibilidad de ella a terceros– (conf. CNCiv., Sala C, del 6/8/74 “Aubone c/ Aubone”, JA 27-215 y su nota: “Indivisión postcomunitaria y comunidad hereditaria: su coexistencia e implicancias”).

Por otra parte indicó que

... si se entendiera que la inscripción de la declaratoria provoca el nacimiento del condominio como se sostiene en el pronunciamiento recurrido, los jueces tampoco podrían encontrarse autorizados a ordenar la inscripción de la cesión de derechos como lo autoriza el art. 99 del decreto 2080/80 (T.o. dec. 466/99) cuya primera parte se invoca para el rechazo de la rogatoria.

[...]

Por tanto, los terceros que acceden a la información del registro, de la cual surge la inscripción de la declaratoria, no conocen una situación registral de condominio entre los herederos desde que fue inscripta aquella, como se sostiene en la resolución administrativa apelada, sino una situación de indivisión. Aquella recién se pondrá en conocimiento a partir de la inscripción de la partición.

[...]

En definitiva, la disposición del decreto 2080/80 (T.o. dec. 466/1999) en que se sustenta la decisión del Registro, desnaturaliza la función que cumple la declaratoria. Su aplicación, como sucede en el caso, lleva a impedir la cesión con posterioridad a la inscripción de la declaratoria, con lo que siguiendo por ese camino se exigirá al coheredero la transmisión *ut singuli* de su parte indivisa en el inmueble (que se juzga en condominio si hay más de un heredero). Y, de este modo se quiebra el principio del art. 3451, que es norma de fondo por un decreto reglamentario.

[...]

Esta posición, más allá de las citas realizadas, es compartida en la actualidad por la mayoría de los autores y por la jurisprudencia. Por ello se advierte que la práctica viciosa del Registro al impedir la inscripción de cesiones de derechos hereditarios rogada por un notario como el en supuesto de autos, debe ser corregida, máxime que el argumento utilizado en el sentido de que se trata de un condominio se ve desvirtuado en tanto que si existe una manda judicial que ordena la inscripción de la cesión el Registro toma razón de ella.

Corresponde destacar que el fallo *in extenso* remite a otras citas y resoluciones que, con igual criterio, sostuvieron que la inscripción de la declaratoria de herederos o del testamento en el RPI no produce el cese de la indivisión hereditaria, que solo ocurre mediante la partición debidamente inscripta. Por otra parte y en el marco del análisis de los antecedentes jurisprudenciales, cabe aclarar que la jurisprudencia no siempre receptó este criterio y también ha decidido que

Cuando los herederos piden se inscriba lisa y llanamente la declaratoria respecto de algún inmueble, ello implica un signo inequívoco de la existencia de un acuerdo de voluntades para afectar el inmueble en cuestión a un régimen de propiedad

en común (arts. 1137, 1145 y 2675 Cód. Civil), sin perjuicio de que el resto de los bienes pueda quedar en estado de indivisión (art. 3433, cód. cit.). [...] el pedido de inscripción de la declaratoria por los herederos implica un acuerdo de voluntades para consolidar en sus personas y en proporción a su participación en la herencia, el dominio de los inmuebles comprendidos en tal inscripción, pasando ésta a publicitar esa voluntad de los nuevos titulares, de convertir en dominio en común lo que hasta allí no era más que comunidad hereditaria.<sup>2</sup>

#### 4. Doctrina

Por su parte, Braschi desarrolla el tema de la partición en forma didáctica, abordando aspectos jurídicos de la figura, incluso en su faz práctica, y haciendo referencia a los cambios de la jurisprudencia. Con coincidente criterio al receptado por la normativa en análisis, sostiene la necesidad de la partición para poner fin al estado de indivisión. Comienza indicando que

... las definiciones que dan los autores se centran en que se trata de un negocio o acto jurídico mediante el cual la porción ideal que a cada coheredero le corresponde en una universalidad sucesoria se convierte en una parte concreta de los bienes que integran esa universalidad. [...] en primer lugar, debe haber pluralidad de sujetos, pues a nadie cabe pensar que pueda existir partición cuando hay un solo sujeto. En segundo lugar, tiene que producirse un acto o negocio jurídico, la expresión de voluntad de los sujetos. En tercer lugar, las definiciones apuntan a la existencia de una universalidad de bienes; ella no siempre es imprescindible [...] en cuanto al derecho sucesorio o a la posibilidad de actuación del escribano en la división por partición de un condominio, puede tratarse de un solo bien.

En cuanto al efecto jurídico [...] se trata de un acto declarativo, porque el mismo Código Civil indica que debe tenerse al adjudicatario como si nunca hubiera compartido con otras personas su derecho sobre la cosa. Este efecto declarativo, por supuesto, tiene también su reflejo documental.

Estos son principios básicos que están referidos al proceso sucesorio, y rigen todas las etapas de la partición, y en otros tipos de actos jurídicos, ya que en otros orígenes de la partición –por ejemplo la sociedad conyugal– las leyes de aplicación son las que el Código marca para la partición [...] Para nuestro análisis de la partición es conveniente que tengamos en mira los cambios que se han producido en el desenvolvimiento de la práctica judicial dentro de nuestra jurisdicción. Si los títulos son añejos, siempre el documento que va a demostrar la legitimación de quien pretende disponer algo va a ser una hijuela que le correspondió por adjudicación en la partición. Si el título no es tan añejo, lo que se nos va a presentar siempre es una declaratoria de herederos.<sup>3</sup>

2. Cám. Civ. y Com. de San Martín, Sala II, 13/8/1985, “Vivares, Gabriela A. y otros c/ Vivares, Francisco” (*El Derecho*, t. 120, pp. 574-577, N° 39716).

3. BRASCHI, Agustín O., “Partición”, en *Revista del Notariado*, N° 842, 1995, p. 447.

En el desarrollo del tema plantea el interrogante de si la declaratoria de herederos es suficiente título para que nosotros operemos jurídicamente legitimando a los enajenantes sin ningún problema, frente a lo cual indica que

Cuando normalmente operamos utilizando las declaratorias de herederos como antecedentes dominiales, no tenemos problemas en general porque la inscripción de éstas deviene de alguna petición conjunta. Pero no haríamos nada ilógico –al contrario, estaríamos perfeccionando el acto a través de nuestra intervención en la venta– si le agregamos al texto escriturario que, para los coherederos que venden, la venta de ese inmueble implica una partición parcial de los bienes de la herencia. De esta forma, como la partición parcial es perfectamente admisible, evitamos cualquier posibilidad de reclamo futuro por haber utilizado la declaratoria como legitimación de un condominio y no de una comunidad hereditaria.<sup>4</sup>

Explica que ese cambio de jurisprudencia

... se produjo por razones de practicidad, de necesidad de los profesionales intervinientes de dar por terminado rápidamente el proceso sucesorio sin esperar a lo que es la finalización normal de éste, que es la partición. Como afortunadamente el Código permite que una vez que se declararon los herederos o fue aprobado el testamento el acto de partición se realice fuera de la sede del juzgado –siempre y cuando no haya menores, incapaces o ausentes y exista la voluntad o consenso de la totalidad de los herederos–, esta intervención a través de una escritura pública le da la forma necesaria para concluir, respecto de ese bien, el proceso sucesorio.<sup>5</sup>

Y en forma clara puntualiza que

Lo que estatifica la composición de esa universalidad es la manifestación de voluntad de partición, de poner fin a la universalidad y asignar a cada coheredero o cónyuge una porción material. Lo que era una alícuota sobre una universalidad se concreta en la titularidad de una o varias cosas o en el condominio de ellas.<sup>6</sup>

## 5. Normas del Código Civil y Comercial de la Nación sobre la materia

En comparación con el Código Civil derogado (CCIV), el CCCN regula la partición en una forma integral y sistemática. A los fines prácticos de visualizar la concordancia buscada por la disposición registral con la normativa de fondo, se citan algunos de sus artículos vinculados al tema.

4. Ídem, p. 449.

5. Íbidem.

6. Ídem, p. 455.

## 5.1. Conclusión de la indivisión

### Artículo 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.

La comunidad hereditaria o estado de indivisión nace en el momento mismo de la muerte del causante y se extiende hasta la partición; su registración la hace oponible a terceros. La partición materializa en objetos determinados la porción ideal que les corresponde a los herederos en la herencia.<sup>7</sup>

## 5.2. Partición parcial

### Artículo 2367

Partición parcial. Si una parte de los bienes no es susceptible de división inmediata, se puede pedir la partición de los que son actualmente partibles.

En el CCCN comentado bajo la dirección Lorenzetti se indica que

La ley fomenta el dinamismo y la estabilidad de las relaciones jurídicas, y para ello reconoce circunstancias de excepción. Entre ellas, la que altera el carácter de integralidad de la partición admitiéndola excepcionalmente como parcial, es decir no constituyendo un todo sino que su composición pueda subsistir, aun incompleta.<sup>8</sup>

## 5.3. Partición privada

### Artículo 2369

Partición privada. Si todos los copartícipes están presentes y son plenamente capaces, la partición puede hacerse en la forma y por el acto que por unanimidad juzguen convenientes. La partición puede ser total o parcial.

Se aplica el principio de la autonomía de la voluntad siempre que todos los copartícipes sean capaces, estén presentes y exista voluntad o consenso unánime; podrán efectuar la partición de acuerdo a sus respectivos intereses y conveniencias. La norma admite que sea total o parcial.

7. Ver BORDA, Guillermo A., *Tratado de derecho civil. Sucesiones*, t. 1, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 1980, 5ª ed., p. 419.

8. CÓRDOBA, Marcos M., [comentario al art. 2367], en Lorenzetti, Ricardo L. (dir.), *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*, t. 10, Buenos Aires, Rubinzal-Culzoni, 2015, p. 691.

Con respecto a la forma instrumental, deja de exigirse la escritura pública (como lo hacía el art. 1184 inc. 2 CCIV), la que solo será necesaria cuando verse sobre bienes inmuebles, de conformidad con el artículo 1017 CCCN.

#### 5.4. Partición judicial

##### Artículo 2371

Partición judicial. La partición debe ser judicial:

- a) si hay copartícipes incapaces, con capacidad restringida o ausentes;
- b) si terceros, fundándose en un interés legítimo, se oponen a que la partición se haga privadamente;
- c) si los copartícipes son plenamente capaces y no acuerdan en hacer la partición privadamente.

Conforme el Código comentado citado,

La norma determina que la partición judicial sea obligatoria en aquellos supuestos en los que se requiera asegurar los derechos de los herederos y de terceros interesados [...] Con fundamento en la seguridad de los derechos de todo interesado se impone la partición judicial cuando existen copartícipes ausentes o que carecen de forma íntegra de los atributos para manejarse por sí mismos y a título propio; cuando acreedores o legatarios se oponen a la realización de la partición privada y cuando no sea acordada por unanimidad aunque todos sean plenamente capaces y estén presentes y no se opongan terceros interesados.<sup>9</sup>

#### 5.5. Efectos de la partición

##### Artículo 2403

Efecto declarativo. La partición es declarativa y no traslativa de derechos. En razón de ella, se juzga que cada heredero sucede solo e inmediatamente al causante en los bienes comprendidos en su hijuela y en los que se le atribuyen por licitación, y que no tuvo derecho alguno en los que corresponden a sus coherederos.

Igual solución se entiende respecto de los bienes atribuidos por cualquier otro acto que ha tenido por efecto hacer cesar la indivisión totalmente o de manera parcial sólo respecto a ciertos bienes o ciertos herederos.

Los actos válidamente otorgados respecto a algún bien de la masa hereditaria conservan sus efectos a consecuencia de la partición, sea quien sea el adjudicatario de los bienes que fueron objeto de esos actos.

En armonía con otras disposiciones del mismo ordenamiento y del CCIV, se establece el carácter declarativo de la partición, efecto que por sus implicancias también fundamenta el dictado de la DTR en análisis.

9. CÓRDOBA, Marco M., [comentario al art. 2371], en Lorenzetti, Ricardo L., ob. cit. (cfr. nota 8), p. 697.

Lo que la partición y adjudicación hacen es

... concretar, ubicar sobre los bienes esa cuota hereditaria, transformando la parte ideal en parte material, operación que de manera alguna exige que unos herederos transfieran nada a otros. En vano se diría que antes de la partición el heredero tenía sobre el objeto adjudicado un derecho restringido y que después lo tiene amplio, porque ese aumento no le viene de sus coherederos, quienes no pueden transmitirle lo que en realidad ya les pertenecía, pues la integridad sobre la cosa ya adjudicada y el derecho de propiedad sobre ella, lo recibe directamente del causante y estaba ya contenido en su parte ideal anterior a la partición. Es por ello que la eficacia de la transferencia que haga un coheredero sobre un bien determinado de la herencia está sujeta a que el bien le sea atribuido en la partición. Ello de conformidad con el artículo 2309 *in fine*.<sup>10</sup>

## 5.6. Indivisión poscomunitaria

### Artículo 481

Reglas aplicables. Extinguido el régimen por muerte de uno de los cónyuges, o producido el fallecimiento, mientras subsiste la indivisión postcomunitaria se aplican las reglas de la indivisión hereditaria.

Si se extingue en vida de ambos cónyuges, la indivisión se rige por los artículos siguientes de esta sección.

El mismo ordenamiento remite a las normas aplicables a la indivisión hereditaria cuando la sociedad conyugal se extingue por muerte de uno de los cónyuges. Este es el supuesto donde coexisten la comunidad hereditaria y la poscomunitaria.

Cuando la disolución de la sociedad conyugal se produce por muerte de uno de los cónyuges,

... se forma una masa única integrada por los bienes propios del causante y por la totalidad de los gananciales [...] sin perjuicio de la “unidad de masa”, debe procederse a la calificación legal de los bienes que la integran a fin de garantizar al supérstite la participación en los gananciales, imputar a los gananciales la deducción de las deudas y cargas comunes, establecer las compensaciones o recompensas que pueden corresponder al supérstite o en su caso a los herederos sobre la parte que reciben a título hereditario.<sup>11</sup>

A partir de la entrada en vigencia del CCCN, esta coexistencia de la comunidad hereditaria con la poscomunitaria solo se limita al supuesto de encontrarse la sociedad conyugal regida por régimen patrimonial de comunidad de ganancias.

10. CÓRDOBA, Marco M., [comentario al art. 2403], en Lorenzetti, Ricardo L., ob. cit. (cfr. nota 8), p. 768.

11. VACARELLI, Horacio, “La inscripción de cesión de acciones y derechos hereditarios frente al condominio y la indivisión hereditaria”, en *Revista Notarial*, La Plata, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, N° 954, 2006, p. 686.

## 6. Conclusiones

El CCCN mantiene el criterio y los preceptos del CCIV, pero incorpora una norma específica que dispone que la indivisión hereditaria solo cesa con la partición. A los efectos de lograr armonía con la normativa de fondo, el RPI dictó la DTR 7/2016, que recepta el criterio de la necesidad de la partición para hacer cesar el estado de indivisión hereditaria, de conformidad asimismo con una consolidada doctrina jurisprudencial y autoral. En consecuencia, dispone:

- a) Que la publicidad que emana de la inscripción de la declaratoria de herederos o del testamento es la de la existencia de una comunidad (hereditaria o poscomunitaria en el caso del cónyuge supérstite con régimen patrimonial de comunidad de ganancias), sin que dicha inscripción implique adjudicación de inmuebles en condominio, lo que solo ocurrirá a partir de la partición. Sin partición, la inscripción se limitará a los datos personales de los sucesores y, en su caso, del cónyuge supérstite, sin consignar proporciones.
- b) La exigencia de otorgamiento de partición, previa o simultánea, a la disposición de parte indivisa o constitución de gravámenes sobre todo o una parte indivisa de un inmueble integrante del acervo hereditario. Cumplimentada esta exigencia de partición, respecto de ese inmueble integrante del acervo hereditario, se convierte a los legitimados en condóminos de la cosa y se evita el riesgo, atento su efecto declarativo, de que al hacer la partición el inmueble sea adjudicado a otro coheredero distinto del disponente. Ello así dado que, aunque se tratare de los mismos sujetos, lo que cambia es su relación jurídica con la cosa, pues se pasa de lo “ideal” a lo “real”.
- c) La excepción del requisito de partición para la toma de razón de actos de enajenación sobre la totalidad de un inmueble integrante del acervo hereditario siempre y cuando sea otorgado por todos los copartícipes declarados. Al ser otorgada la enajenación por todos los legitimados, ya sea por el dictado de la declaratoria de herederos o auto que aprueba el testamento, y el cónyuge supérstite en su caso, ello implica en sí mismo un acto de partición parcial admitido por la norma de fondo.
- d) Que la publicidad de proporciones de asientos registrales de declaratorias de herederos o testamentos ya inscriptos no importará cesación de la indivisión que solo concluye con la partición.

Esta DTR le hace recobrar protagonismo a la partición hereditaria, regulada en normas de fondo y de forma. Este cambio de criterio en materia registral nos conscientiza de la necesidad e importancia de la partición para poner fin a la indivisión hereditaria o poscomunitaria. Está en nosotros, los notarios, a través de nuestra labor profesional en su faz interpretativa y configurativa, acompañar su aplicación en momentos donde hay cambios y evoluciones constantes pero donde el objetivo primordial es brindar seguridad jurídica. En busca de ese mismo objetivo de seguridad jurídica es que el RPI ha dictado la DTR 7/2016.

## 7. Bibliografía

- BORDA, Guillermo A., *Tratado de derecho civil. Sucesiones*, t. 1, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 1980, 5ª ed.
- BRASCHI, Agustín O., “Partición”, en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, N° 842, 1995, pp. 447-459.
- CÓRDOBA, Marcos M., [comentarios a los arts. 2277 a 2443], en Lorenzetti, Ricardo L., *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*, t. 10, Buenos Aires, Rubinzal-Culzoni, 2015.
- VACARELLI, Horacio, “La inscripción de cesión de acciones y derechos hereditarios frente al condominio y la indivisión hereditaria”, en *Revista Notarial*, La Plata, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, N° 954, 2006, pp. 683-700.