



## MINISTERIO DE JUSTICIA

# DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

### Disposición 5/2025

DI-2025-5-APN-DGRPICF#MJ

Ciudad de Buenos Aires, 26/05/2025

VISTO el artículo 2302 del Código Civil y Comercial de la Nación, el artículo 137 del decreto 2080/80 (T.O. decreto 466/99) y las Disposiciones Técnico Registrales 6 y 8 de 1999 y

#### CONSIDERANDO:

Que en virtud del artículo 137 del decreto 2080/80 (t.o. decreto 466/99) y de las Disposiciones Técnico Registrales 6 y 8 de 1999, este Registro toma razón de las cesiones de derechos hereditarios sobre la universalidad de bienes por un plazo de 5 (cinco) años en el Registro de Anotaciones Personales;

Que el artículo 2302 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que la publicidad de las Cesiones de Derechos Hereditarios se tiene por cumplida desde su celebración entre los contratantes y respecto a otros herederos, legatarios y acreedores del cedente desde que la escritura pública se incorpora al expediente sucesorio;

Que según la definición de López de Zavalía la cesión de herencia o de derechos hereditarios es “el contrato traslativo de todo o una parte alícuota de una universalidad jurídica recibida a título de heredero o coheredero, y moldeada en el acto de concertarse el negocio” (López de Zavalla, “Teoría de los contratos, Parte especial”, t. I, p. 641).

Que por ello siempre el objeto de la cesión de herencia lo constituye una universalidad jurídica, toda vez que no se enajena cada uno de los objetos singulares que integran la herencia, sino todo o parte del patrimonio hereditario, como un conjunto unificado de derechos y obligaciones que conforman un solo objeto.

Que por ello la inscripción de las mismas en el Registro de Anotaciones personales carece de valor legal adicional a los fines de su publicidad y oponibilidad a terceros.

Que la ley 17.801 por medio del Principio de Especialidad Registral exige que los derechos inscribibles estén perfectamente determinados en cuanto al objeto (inmueble) y al sujeto (titular del derecho).



Que si bien es cierto que la Cámara Civil en pleno en fallo “Discoli, Alberto T., suc” año 1979 a la cuestión planteada de si la cesión de derechos hereditarios que comprende bienes inmuebles presentada en el proceso sucesorio es oponible a terceros, o por el contrario requiere, a ese efecto, su anotación registral acorde con lo que dispone el art. 2505 del Cód. Civil, resolvió por mayoría que para que la cesión de derechos hereditarios, que comprende cosas inmuebles, sea oponible a terceros interesados debe ser anotada en el Registro de la Propiedad; no es menos cierto que dicho plenario se resolvió bajo la vigencia del Código Civil velezano que no contenía una previsión tan clara como el actual 2302 del Código Civil y Comercial.

Que a todo evento su cumplimiento real y concreto en la actualidad queda satisfecho por la práctica del Registro de tomar razón de las cesiones de derechos hereditarios con relación al dominio de un inmueble particular, siempre que se cuente con declaratoria de herederos o testamento aprobado y su respectiva orden de inscripción.

Que en la misma línea el artículo 100 del Reglamento para la Justicia Nacional en lo Civil dispone, como único caso de registración de cesiones de derechos hereditarios, aquellas que corresponden a un inmueble determinado y que las mismas deben ingresar al Registro de la Propiedad junto con la Declaratoria de Herederos o Testamento aprobado.

Que ello es así ya que la cesión opera la transmisión de la herencia como universalidad jurídica, en todo o en parte, pero al mismo tiempo sus efectos recaen sobre cada uno de los distintos bienes que la componen.

Que deben cumplirse las formalidades que las leyes generales exigen para que los actos de enajenación o transmisión de los mismos puedan ser opuestos a terceros: así, si se trata de inmuebles, será conducente a efectos de darle publicidad adicional a la prevista en el Artículo 2302 del Código Civil y Comercial preciso, la inscripción de la cesión en el Registro de la Propiedad, pero no en el Registro de Anotaciones Personales, sino en la respectiva matrícula del inmueble involucrado en la cesión.

Que en otro orden de ideas mediante el DNU N° 70/2023 y la Ley N° 27.742 de Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos se declaró la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal y administrativa, entre otras, y se dispuso un programa general de desregulación a través de la eliminación de múltiples trámites para el ciudadano.

Que por su parte el Decreto 891/2017, y demás norma emitida en consecuencia, implementó la simplificación de trámites para el ciudadano, incluyendo la eliminación de registros innecesarios o duplicados.

Que ciertas regulaciones dictadas han quedado desactualizadas en virtud de los avances jurídicos y sociales, conteniendo exigencias que, si bien al momento de su dictado resultaban justificadas, actualmente generan dilaciones y costos infundados.

Que a fin de tornar más eficiente y eficaz la gestión pública resulta necesario continuar con la simplificación y reducción de cargas y complejidades innecesarias en los distintos trámites y procedimientos que llevan a cabo las jurisdicciones nacionales.



Que en virtud de lo considerado, de las actuales necesidades y del estado del servicio registral, se requiere dejar sin efecto la registración de las cesiones de derechos hereditarios sobre la universalidad de bienes, en orden al cumplimiento de la publicidad prevista en la norma de fondo;

Que la presente Disposición Técnico Registral se dicta en uso de las facultades establecidas por los arts. 173, inc. a, y 174 del Decreto 2080/80 (t.o. Decreto 466/1999),

Por ello,

**EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL**

**DISPONE:**

**ARTÍCULO 1°.-** A partir del 1 de Julio de 2025 no se tomará razón de cesiones de derechos hereditarios sobre una herencia, o sobre parte indivisa de ella, en el Registro de Anotaciones Personales, con independencia de la fecha de su otorgamiento.- Por ello serán objeto de rechazo (artículo 9, inc. a. Ley 17801) los documentos que contengan cesión de derechos hereditarios sobre universalidad de bienes.-

**ARTÍCULO 2°.-** La publicidad de las Cesiones de Derechos Hereditarios anotadas en el Registro de Anotaciones Personales con anterioridad a la vigencia de la presente, continuara hasta tanto se produzca la caducidad de las mismas.-

**ARTÍCULO 3°.-** Consecuentemente, solo se tomará razón en este registro de las cesiones de derechos hereditarios, cuando ellas se efectuaran con relación a un asiento de dominio, u otros derechos reales inscriptos, y siempre que sean acompañadas con la respectiva declaratoria de herederos o testamento aprobado, o estos se encontraren ya registrados.-

**ARTÍCULO 4°.-** Comuníquese, publíquese, dese a la Dirección Nacional de Registro Oficial y archívese.-

Bernardo Mihura de Estrada

e. 28/05/2025 N° 35770/25 v. 28/05/2025

**Fecha de publicación 28/05/2025**

