



## MINISTERIO DE JUSTICIA

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

### Disposición 1/2026

DI-2026-1-APN-DGRPICF#MJ

Ciudad de Buenos Aires, 05/02/2026

VISTO lo dispuesto por el Artículo 16 inciso c) de la Ley N° 17.801; los Artículos 2363, 2364 y 2403 del Código Civil y Comercial de la Nación; el Artículo 726 y concordantes del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación (CPCCN); el Artículo 35 del Decreto N° 466/1999 (T.O. Dec. 2080/80); y las Disposición Técnico Registrales 7 / 2016 y 15/2024; y

### CONSIDERANDO:

Que el principio de Tracto Sucesivo exige un encadenamiento lógico causal perfecto de los titulares de dominio.

Que, sin embargo, la Ley N° 17.801 prevé modalidades a dicho principio, permitiendo el llamado tracto sucesivo abreviado, entre otros supuestos, cuando el documento se otorga como consecuencia de actos relativos a la partición de bienes hereditarios (art. 16, inc. c, Ley N° 17.801).

Que el Código Civil y Comercial de la Nación establece que la indivisión hereditaria solo cesa con la partición (art. 2363), y que la partición es declarativa de derechos, considerándose que el adjudicatario sucedió inmediatamente al causante desde su fallecimiento.

Que bajo el título "legitimación" el artículo 2364 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que están habilitados para partir no solo los copropietarios de la masa indivisa, sino también los cesionarios de sus derechos y, en caso de muerte de un heredero, cualquiera de sus repsectivos herederos declarados.

Que solicitar y celebrar la partición es "...un derecho de contenido patrimonial que tenía el heredero o el cesionario fallecido y que se trasmite a sus propios herederos" (CCyC, Jorge H. Alterini, Tomo XI, página 380, Ed La Ley).

Que no exigen, ni la norma de fondo ni la de forma, otro requisito sustancial para participar en dicho acto jurídico.

Que, por ello, en los supuestos de sucesiones encadenadas (donde un heredero del causante original fallece antes de haberse celebrado la partición), son sus propios herederos (sucesores del heredero) quienes deben acreditar su



vocación hereditaria para poder participar válidamente en la partición y adjudicación de los bienes que hubieren ingresado a la primera sucesión.

Que en este caso no queda duda que los bienes que fueran adjudicados por partición, deben inscribirse a nombre de los participantes en dicho acto.

Que a la luz del artículo 2369 del Código Civil y Comercial, exigir registralmente la orden de inscripción de la declaratoria de herederos específica de la sucesión del o de los herederos intermedios, resulta un rigorismo formal innecesario, cuando la legitimación de sus sucesores ha sido debidamente reconocida y subsumida en el acto de partición y adjudicación final, cuyo resultado se requiere inscribir.

Que, por lo tanto, es necesario unificar el criterio de calificación, entendiendo que el cumplimiento de la “relación de antecedentes del dominio” que exige el art. 16 de la Ley N° 17.801, se satisface con la debida mención de las resoluciones judiciales que legitiman a todos los intervinientes en la partición.

Que, en el caso de la partición judicial, son los letrados intervinientes y el juez a cargo los que efectúan el control de legitimación de los otorgantes y el cumplimiento de los requisitos procesales propios del acto.

Que, por su parte, efectuándose la partición en sede notarial, siendo todos los partícipes mayores y capaces y siempre que no exista oposición de terceros, es el propio notario autorizante quien debe legitimar a los otorgantes y asegurarse el correcto cumplimiento de los requisitos que le son propios.

Que en la misma línea, en relación con los requisitos para el otorgamiento de la partición privada por escritura pública, la XXXIV Jornada Notarial Bonaerense concluyó por mayoría que la declaratoria de herederos o el auto aprobatorio del testamento habilita el otorgamiento de la escritura de adjudicación por partición de herencia, en los términos del artículo 3462 del entonces vigente Código Civil.

Que conforme la doctrina que informa el decisorio judicial de la Sala I de la Excelentísima Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, en autos “D’Alessio, Carlos Marcelo c/ Registro de la Propiedad Inmueble 536/09 s/ recurso Reg. Prop. Inmueble (Expediente 16893/2010)”, este Registro no puede volver a calificar lo que ya ha calificado en forma expresa el escribano autorizante de una escritura o el juez interviniente en el expediente.

Por ello, y en uso de las facultades conferidas por la Ley N° 17.801 y el Decreto N° 466/1999 (T.O. Dec. 2080/80).

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

**DISPONE:**

**ARTÍCULO 1º: OBJETO y ALCANCE.** La presente disposición solo se aplicará a la inscripción de documentos judiciales o notariales que instrumenten partición de bienes inmuebles, en los supuestos de sucesiones encadenadas y cuando en los mismos hubieran participado herederos o cesionarios de un heredero fallecido durante la tramitación del sucesorio.



ARTÍCULO 2º. DOCUMENTO REGISTRABLE. En estos supuestos será motivo de calificación registral que del documento judicial o notarial portante de la partición, además de los requisitos generales exigidos por la normativa vigente, se cumplan los siguientes:

1. La relación o transcripción de la declaratoria de herederos o el auto que apruebe el testamento de todas las sucesiones.
2. La legitimación de todos los otorgantes de la partición, incluyendo a los sucesores y/o cesionarios del heredero fallecido.
3. Si se tratara de una partición judicial o mixta, la respectiva orden de inscripción dictada en el proceso sucesorio principal.
4. Si se tratara de una partición privada, instrumentada mediante escritura pública, el cumplimiento de la Disposición Técnico Registral 15/2024 con relación al proceso sucesorio principal.

ARTÍCULO 3º. Hágase saber a la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, al Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y a los demás Colegios Profesionales.

ARTÍCULO 4º. La presente disposición rige desde su publicación en el Boletín Oficial y se aplicará de oficio a partir de su entrada en vigencia, aún para los documentos en trámite ante este Registro.

ARTÍCULO 5º.- Regístrese, comuníquese, publíquese, dese a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese.

Bernardo Mihura de Estrada

e. 09/02/2026 N° 6345/26 v. 09/02/2026

