



**PODER JUDICIAL MENDOZA**  
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

DIRECCIÓN DE REGISTROS  
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL  
1°, 3° y 4° CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

**ORDEN DE SERVICIO N ° 575**

**INSCRIPCIÓN DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN SUCESORIA**

Mendoza, 15 de Setiembre del 2022.

**VISTO:**

Los supuestos en los que ingresan títulos judiciales y notariales en los que se solicita la inscripción de una adjudicación por partición en un proceso sucesorio.

**CONSIDERANDO:**

Que resulta de práctica en este Registro el rechazo de la inscripción en los supuestos en que la misma debe practicarse a nombre de una persona fallecida en virtud de no ser sujeto de derecho (art. 19, 22 y 23 del CCCN).

Que este criterio aplicado indiscriminadamente ha generado múltiples inconvenientes.

Que el Registro de la Propiedad Inmueble es declarativo y no constitutivo, por lo que se limita a dar publicidad a los derechos reales que nacen fuera del Registro (art. 1892 y 1893 CCCN y art. 2 de la ley 17801).

Que el inconveniente se ha suscitado en los supuestos en que existiendo un proceso sucesorio, se realiza una partición y adjudicación del o los inmuebles integrantes del acervo hereditario adjudicándose fracciones en condominio, a nombre de dos o más herederos y solamente uno o alguno de los herederos solicitan la registración de la fracción o fracciones que se le han adjudicado. En dicho supuesto el Registro, al momento de practicar la inscripción, debe generar tantas matrículas como fracciones se hayan creado e inscribir el o los porcentajes que le corresponden al o los herederos adjudicatarios que han solicitado la inscripción.

Que en estos supuestos, al crearse nuevas matrículas a causa del fraccionamiento, el Registrador debe además traer como antecedente de dominio al causante respecto de aquellos porcentajes de los herederos adjudicatarios que no solicitan la inscripción de su hijuela.

Que en ese caso, surge con claridad que no se inscriba un nuevo derecho real a nombre del causante sino que, por una cuestión de técnica registral, se debe arrastrar por antecedente de dominio al causante, por no haberse rogado la inscripción del porcentaje indiviso correspondiente a algún heredero adjudicatario.

Que lo mismo sucede en los supuestos en que la partición se realiza extrajudicialmente y solo se ruega parcialmente la inscripción o en los que se realiza una transferencia a un tercero por tracto abreviado de una parte indivisa de uno o varios inmuebles integrantes del acervo hereditario.

Que en los supuestos descriptos, el argumento de que no corresponde la registración a nombre de personas fallecidas por no ser sujetos de derecho, carece de sustento, ya que no hay adquisición de derecho real en cabeza del fallecido.

Que el criterio sostenido por el Registro genera innumerables inconvenientes a los administrados y les impide dar publicidad a un derecho que se encuentra regularmente constituido extrarregistralmente.

Que por todo lo expuesto esta Dirección

**RESUELVE:**

- 1- Disponer que en los supuestos de particiones judiciales o extrajudiciales en los procesos sucesorios en los que se procede a fraccionar y adjudicar inmuebles en condominio y se solicite sólo la registración del porcentaje indiviso a nombre de uno o alguno de los herederos, el Registro procederá a la inscripción de la adjudicación en dichas condiciones, trayendo como antecedente de dominio al causante sin formular observación alguna.
- 2- Dar publicidad en el Portal Institucional.
- 3- Notificar a las oficinas pertinentes.

  
Dra. PAULA ALFONSO de SARAVIA