



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA
DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1º, 3º y 4º CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

OSC 12/25 – AMPLIACIÓN DE SUPUESTOS OS 575- AL CONDÓMINO FALLECIDO EN CASOS DE TRANSFERENCIA DE PARTE INDIVISA SOBRE PARTE DETERMINADA Y A OTROS CASOS ANALOGOS.

Mendoza, 16 de Mayo del 2025.

VISTO:

La resolución recaída en los Autos N° 100.674 caratulados “ALVAREZ VALERIA SILVINA NOTARIA REG. N° 388 P/RECURSO JERÁRQUICO RESOLUCIÓN REG. PÚBLICO Y ARCHIVO JUD. EN EXPTE. R3/19” dictada por la Sala Administrativa de la Suprema Corte de Justicia de Mendoza en el marco de un recurso jerárquico interpuesto en contra de una resolución de esta Dirección.

CONSIDERANDO:

Que con posterioridad a la interposición del recurso, esta Dirección dictó la Orden de Servicio N° 575 de fecha 15 de Setiembre del 2022 en la que resolvió: *“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”.*

Que entre sus fundamentos, se sostuvo que el criterio adoptado hasta ese momento, de no inscribir a nombre de personas fallecidas por no ser sujetos de derechos, carecía de sustento por cuanto no se adquiriría un nuevo derecho.

Que el caso resuelto por la Suprema Corte en los Autos de referencia, resulta análogo al previsto en dicha Orden de Servicio la que, además, fue aplicada para su resolución.



PODER JUDICIAL MENDOZA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

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

Que en dicho supuesto, existiendo un inmueble en condominio, uno de los condóminos transfirió su parte indivisa sobre parte determinada (fracción). Por lo que se fraccionó el inmueble, y para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 1990 CCCN, concurrieron los herederos declarados del condómino fallecido a prestar su conformidad.

Que en su oportunidad, el Registro procedió a solicitar la adjudicación y registración a favor de los herederos del condómino, en virtud del argumento, del que luego se apartó según los considerandos de la Orden de Servicio N° 575 mencionados.

Que tal como se sostuviera en la Orden de Servicio, en este supuesto el fraccionamiento del inmueble no importa la inscripción de un nuevo derecho real a nombre del causante, sino que el titular continúa siendo el causante con la salvedad de que el inmueble ha sido fraccionado.

Que en virtud de las normas de derecho sucesorio, los herederos continúan la persona del causante desde su fallecimiento y tienen todos los derechos y acciones de aquél de manera indivisa (art. 2280 CCCN).

Que es posible que en el futuro surjan otros supuestos no previstos, pero a los cuales debiera aplicarse el mismo criterio de registración. De manera tal que, cuando el derecho real se encuentre inscripto a nombre del causante, no será necesaria la adjudicación a favor de los herederos, sino solo su comparecencia a los fines de ratificar el acto de que se trate.

Por lo tanto, resulta suficiente la comparecencia de todos los herederos declarados, mayores y capaces, a prestar su conformidad, debiendo el Registro proceder a traer como antecedente de dominio al causante en la misma proporción que tenía.

Por lo expuesto esta Dirección

RESUELVE:

- 1- Extender la aplicación de la Orden de Servicio N° 575 a aquellos supuestos en los que se transfiera una parte indivisa sobre parte determinada de un inmueble en el que fuese condómino una persona fallecida; y a todos aquellos supuestos



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

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

- de disposición o constitución de un derecho real respecto de inmuebles inscriptos a nombre de personas ya fallecidas en los que no existiera mutación del derecho real inscripto a nombre del causante.
- 2- Ordenar, en los casos del apartado anterior, que el registrador califique la comparecencia de los herederos declarados, mayores y capaces que prestan su conformidad; y que en la inscripción lleve por antecedente de dominio al causante.
 - 3- Notifíquese a todas las áreas y publíquese en el Portal Institucional.

AG/sf



Dra. PAULA ALFONSO de SARAÑA
DIRECTORA

