*"2021-Año del Impenetrable Chaqueño- Dpto. Gral. Güemes". Ley 3329-A*

Resistencia, 08 de Enero de 2021.

**VISTO:**

Las normas del Código Civil y Comercial respecto de la partición privada de la indivisión hereditaria y pos comunitaria (arts. 2363, 461, 498); y

**CONSIDERANDO:**

Que el C.C. y C. ha reconocido y jerarquizado la evolución jurídica de la partición privada de la indivisión hereditaria y pos comunitaria, recepcionando una mayor autonomía de la voluntad en detrimento del orden publico de los subsistemas del derecho de sucesiones y de familia. A instancias del principio de autonomía autorreferencial consagrado en el art. 19 de la Constitución Nacional y en los tratados internacionales de derechos humanos.

Que el C.C. y C. sienta los principios de la adjudicación por partición de la indivisión hereditaria y de la indivisión pos comunitaria como resultado de un proceso de liquidación judicial o extrajudicial de estas masas.

Que los arts. 2363, 481, 498 del C.C. y C. determinan que dichas comunidades se extinguen por la adjudicación proporcional o en partes iguales de la masa partible (con excepción de los actos unánimes de disposición que tienen efectos partitivos -art. 2403- y la adjudicación en especie con fines liquidatorios –art. 2374 C.C. y C.).

Que es posible adjudicar solo a un heredero el único inmueble existente en la masa partible, que puede atribuirse a título gratuito, o por la asunción del adjudicatario de cargar o deudor de la masa (hijuelas de baja) o por la recompensa debida al adjudicatario (ex cónyuge) o por la colación de donaciones en vida del causante, o por la compensación de inmuebles ajenos a la indivisión traídos por el adjudicatario (partición por saldos), o por compensación dineraria en las hijuelas.

Que el C.C. y C. admite también la adjudicación parcial de un solo inmueble, aun cuando realizada la partición con otros bienes, éstos no se adjudiquen, no estando sometido el titulo de la adjudicación a la otra adjudicación, como determina el art. 2404.

Que la distinción entre partición privada como contrato de división de bienes y la adjudicación como titulo del derecho real de los inmuebles que se transmiten, lleva a considerar, como titulo perfecto al de adjudicación parcial de un inmueble, por su determinación en la partición. El titulo del derecho real no es la partición que se limita a determinar el inmueble que se adquiere por la transmisión por causa de muerte o por liquidación de la sociedad conyugal, o convención matrimonial que determina la existencia y conclusión de la comunidad de gananciales, sino la adjudicación en virtud del fin del proceso liquidatorio que se trate.

Que lo expresado en el párrafo anterior se aplica también para la liquidación de bienes como consecuencia del cese de una unión convivencial o de un pacto convivencial de distribución de bienes (arts. 514, 528 y concordantes C.C. y C.). El titulo causal de esta adjudicación será el pacto convivencial que integró el inmueble en la comunidad convivencial, independientemente de su titularidad dominial (art. 517 C.C. y C.) o la liquidación misma.

Que el titulo en la transmisión hereditaria, es la sucesión por causa de muerte que se rige por las normas de derecho sucesorio aún al transmitir derechos reales como se regula en el último párrafo del art. 1982 C.C. y C. “a la adquisición por causa de muerte se le aplican las disposiciones del libro cuarto”. El fallecimiento es el título del derecho real, o sea la transmisión por causa de muerte.

Que en la indivisión pos comunitaria, la ley determina el momento de la adquisición, es decir al nacer el derecho real de carácter ganancial, el inmueble puede ser adjudicado a uno u otro ex cónyuge, no por la transformación del derecho real, sino por la naturaleza del inmueble, éste pierde su finalidad comunitaria por la liquidación de la sociedad conyugal.

Que la adquisición de la propiedad de un inmueble por un ex cónyuge no está supeditada a que se cumpla con la adjudicación de otros bienes pendientes de adjudicación, se puede realizar la adjudicación de un solo inmueble de la indivisión.

Que el titulo de adjudicación parcial por partición de herencia o comunidad de gananciales se debe bastar a sí mismo, referenciando su causa.

Que lo dicho en los párrafos anteriores se aplica también a la adjudicación por cese de la unión convivencial.

Que la partición puede ser privada extrajudicial (arts. 957, 2403) o judicial (arts. 2369, 2371, 3465 C.C. y C.) en todos los casos indivisibles señalados más arriba.

Que el registrador calificara en:

**A)** Las escrituras notariales de adjudicación por partición:

1) La transcripción de la declaratoria de herederos.

2) La comparencia de todos los herederos declarados y/o cesionarios.

3) La manifestación de conformidad de todos los herederos.

**B)** Las escrituras notariales de adjudicación por licitación:

1) La transcripción en el acto de la declaratoria de herederos.

Que en ambos supuestos legales, se trata de particiones hereditarias, en cuyo caso el documento inscribible es la adjudicación, que se realiza por acto privado (fuera del expediente sucesorio) el cual tratándose de inmuebles deberá ser por escritura pública (art. 1017 inc. a) C.C. y C.)

**C)** Las escrituras notariales de adjudicación por liquidación de sociedad conyugal:

1) La transcripción íntegra de la sentencia de divorcio.

2) La transcripción del acuerdo partitivo, si lo hubiere.

**D)** En las escrituras notariales de adjudicación por cese de unión convivencial:

1) La inscripción de la unión convivencial en el Registro Civil.

2) La inscripción del pacto que la pareja haya celebrado.

Que la registración de los documentos arriba mencionados, se encuadra en el inciso c) del Art. 16 del Decreto Ley 17.801.

Que en uso de las atribuciones conferidas por el articulo 36 inciso f) del Decreto 306/69.

**LA DIRECCION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

## D I S P O N E

1. CALIFICAR en las escrituras de transferencia de inmuebles expuestos en el visto, conforme lo dispuesto en la presente.
2. NOTIFIQUESE, a los agentes del organismo y publíquese en el Boletín Oficial.
3. NOTIFÍQUESE, regístrese, publíquese en el Boletín Oficial, y cumplido, archívese.

**DISPOSICIÓN TÉCNICA REGISTRAL Nº01/2021.**

LILIA NOEMI DIEZ

ABOGADA-ESCRIBANA

DIRECTORA REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE