

Colegio de Escribanos de la Provincia  
de Santa Fe, 2ª Circunscripción  
9 de Junio de 2026

# DERECHO REGISTRAL

## TEMAS ACTUALES

Mg. SEBASTIÁN E. SABENE

 @sabenesebastian

# *Aspectos generales sobre el régimen registral inmobiliario argentino*

## Organización de la función registral inmobiliaria

- Incidencia del sistema federal

## Clasificación de los registros inmobiliarios

- ¿Qué especies de registros son?

**Registros  
declarativos**

**Registros No  
Convalidantes**

**RPI**

**Registros de  
documentos**

**Registros de  
inscripción**

## *Esquema normativo registral inmobiliario en la República Argentina*

**Nivel Nacional**

- Ley Nacional N° 17.801

**Nivel local**

- Provincia de Santa Fe: Ley 6435

## DOCUMENTOS REGISTRABLES

Art. 2º, Ley Nacional N° 17.801

*“De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 1890, 1892, 1893 y concordantes del CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION, para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, en los mencionados registros se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes documentos:*

- a) Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles;*
- b) Los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares;*
- c) Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales”.*

# INSCRIPCIONES REGISTRALES VINCULADAS AL DERECHO SUCESORIO

- *Inscripción judicial de declaratoria de herederos y declaración de validez formal de testamento*
- *Inscripción de partición judicial o mixta*
- *Inscripción de sentencia declarativa de derecho real de habitación del cónyuge o conviviente supérstite*
- *Publicidad jurídica de cesiones de acciones y derechos hereditarios*

## DOCUMENTOS REGISTRABLES

Art. 4º, Ley Provincial N° 6.435

*“En el Registro se inscribirán o incorporarán según corresponda los siguientes actos:*

*(...)*

*7º.-Las declaratorias de herederos solamente cuando existieren bienes inmuebles de la sucesión.  
(...)”.*

# INSCRIPCIÓN DE DECLARATORIA DE HEREDEROS Y DECLARACIÓN DE VALIDEZ FORMAL DEL TESTAMENTO

## LA ROGACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL

¿Por qué se inscriben?

¿Quién peticiona esta inscripción?



## LA REGISTRACIÓN

Técnica inscriptoria

Efectos de la inscripción



## ABORDAJE INTERJURISDICCIONAL

Inscripciones ordenadas a extraña jurisdicción

Jurisdicciones en las que no se registran

# TRACTO SUCESIVO ABREVIADO

¿Qué es el “tracto abreviado”?

Aspectos instrumentales

Hacia la “no taxatividad” de los supuestos de tracto abreviado

# DERECHOS REALES DE HABITACIÓN DEL CÓNYUGE Y DEL CONVIVIENTE SUPÉRSTITES

Naturaleza jurídica:  
son derechos reales  
(art. 1894, CCyCN)

Su objeto: recaen  
siempre sobre  
inmuebles (arts.  
2383 y 527, CCyCN)

Publicidad  
suficiente:  
publicidad registral  
(art. 1893, CCyCN)

# LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LAS HABITACIONES LEGALES DECLARADAS EN SEDE NOTARIAL

Rogación

Testimonio de la escritura pública

El asiento registral

Inscripción en el rubro de gravámenes y restricciones

Cancelación del asiento

asiento

Vencimiento del plazo del derecho

Fallecimiento del titular

Renuncia

Otras causales

# CESIONES DE ACCIONES Y DERECHOS HEREDITARIOS

La publicidad suficiente del negocio jurídico en la actualidad

- Art. 2302, inc. "b", CCyCN - ¿Qué sucede con las demarcaciones en las que se inscriben cesiones de acciones y derechos hereditarios?

La inscripción de la cesión por tracto abreviado con la DH

- Art. 16, inc. "b", Ley Nacional N° 17.801

# La inscripción de la partición hereditaria

Partición  
privada por  
tracto  
abreviado

Partición mixta

Partición  
judicial

## *La partición en especie como título declarativo al derecho real*

**•DOS SISTEMAS EN EL DERECHO COMPARADO:**

**•PARTICIONES TRASLATIVAS**

**•PARTICIONES DECLARATIVAS**

**•Nuestro ordenamiento jurídico SIEMPRE siguió el lineamiento de las particiones declarativas, retrotrayendo la atribución de la propiedad al instante en que nació la comunidad de derechos**

## Las comunidades de bienes “combinadas”

### **COMUNIDAD HEREDITARIA e INDIVISIÓN POSTCOMUNITARIA**

*Fallecimiento de una persona casada bajo el régimen de comunidad, que deja bienes gananciales*

### **COMUNIDAD HEREDITARIA y CONDOMINIO**

*Condómino/s que fallece/n sin dividir el condominio (Dividen el condominio sus respectivos herederos)*

### **CONDOMINIO e INDIVISIÓN POSTCOMUNITARIA**

*Ganancial de adquisición conjunta que se parte luego de la disolución del régimen de comunidad de bienes*

***SOBRE LAS “FORMAS” Y LOS “MODOS”  
DE PARTIR UNA HERENCIA***

***FORMAS***

***FORMA  
LEGAL DEL  
ACTO  
JURÍDICO***

***MODOS***

***ACTO POR EL  
CUAL SE  
PARTE LA  
HERENCIA***

# *¿Qué es una partición en especie?*

## *Dos aspectos a tener en cuenta...*

### **EL OBJETO QUE SE PARTE**

***Posibilidad de que haya, o no, modificación material en el objeto:***

- Inmueble que se adjudica sin subdivisión*
- Inmueble que se adjudica con subdivisión por el régimen de dominio*
- Inmueble que se adjudica con subdivisión por el régimen horizontal*
- Inmueble que se adjudica con constitución de superficie*

### **EL DERECHO QUE SE ADJUDICA**

***Considerando que la partición es una operación de valor y no necesariamente de dominio:***

- Adjudicación en dominio*
- Adjudicación en condominio*
- Adjudicación de la nuda propiedad a favor de uno o varios comuneros; y del derecho real de disfrute a favor de otro u otros*

## *¿Cómo desmembrar el dominio en las circunstancias del acto partitivo?*

### **LA POSTURA CLÁSICA**

***Partición con adjudicación de dominio pleno + constitución de derecho real de usufructo / uso / habitación***

- *Son DOS (2) negocios jurídicos*
- *La CONSTITUCIÓN del derecho real de disfrute – en materia inmobiliaria – exige su instrumentación por escritura pública (art 1017 inc “a”, CCyCN)*

### **LA “¿NUEVA?” POSTURA**

***Partición con adjudicación de nuda propiedad y derecho real de usufructo / uso / habitación***

- *Es UN (1) solo negocio jurídico (el derecho real de disfrute ya ha quedado adjudicado en la partición)*
- *Como no es necesario CONSTITUIRLO – en sentido restringido – se rige por las formas de la partición hereditaria*

*¿En cuáles formas de partir se puede desmembrar el dominio?*

**EN LA PARTICIÓN PRIVADA (ESCRITURA PÚBLICA): *SÍ***

**EN LA PARTICIÓN JUDICIAL: *NO***

**EN LA PARTICIÓN MIXTA: *SÍ***

# *LV REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE*

*(Corrientes, Agosto de 2018)*

## **TEMA 2**

*“ (...) CONSIDERANDO: (...) b) Que se planteó la inquietud respecto de la inscripción de hijuelas ordenada en un juicio sucesorio en el cual se adjudica el usufructo a favor de un heredero y la nuda propiedad a favor de otro o del cónyuge supérstite, en relación a la prohibición establecida en los artículos 1896 y 2133 del C.C.C. y conforme a la facultad del registrador de observar la forma del documento portante del derecho real de usufructo (1017 C.C.C.). Analizadas ambas cuestiones LA LV REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DECLARA: (...) b) No será motivo de observación por el registrador la inscripción dispuesta por el juez cuando sea el resultado de un acuerdo particionario en los términos del artículo 2369 del C.C.C.”*

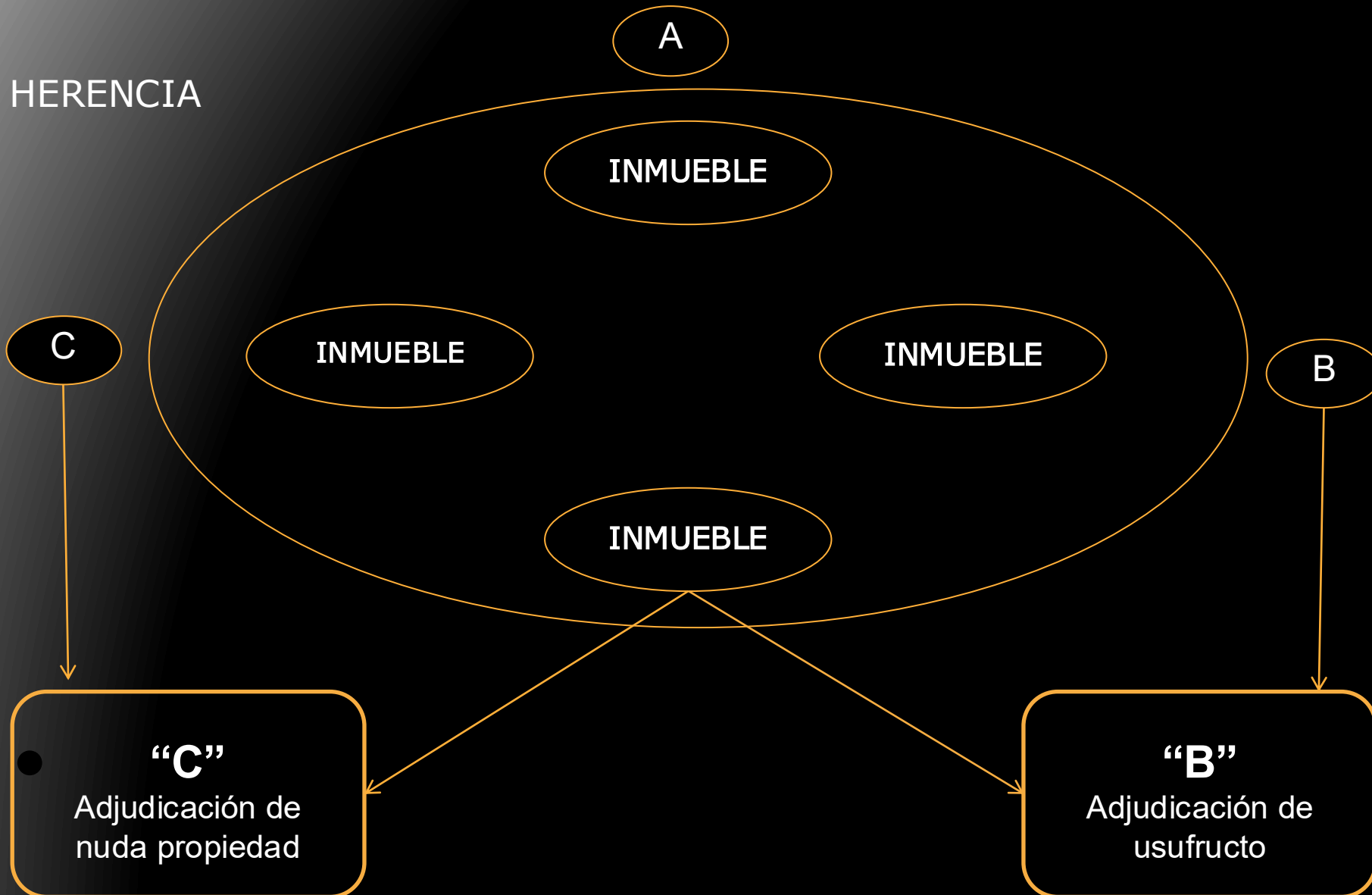
# *XX CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL*

*(San Fernando del Valle de Catamarca, Junio de 2019)*

## **COMISIÓN Nº 2**

5) La sentencia homologatoria de un acuerdo particionario por el cual se establece un Derecho Real de Usufructo no implica una constitución judicial del mismo (Art. 2133 CCCN), por lo cual no debe ser objeto de observación por el registrado r.- UNANIMIDAD.-

Coherederos que partes privadamente adjudicándose uno de ellos la nuda propiedad del inmueble, y otro el usufructo



*CCCom. de Santa Fe, sala III*

*4-8-2015, "Tion, Juan Luis s/Sucesorio"*

*"Se puede constituir un usufructo sobre un inmueble mediante una partición judicial, siempre que estén todos los herederos de acuerdo. Lo que está prohibido (art. 2818, Código Civil, y art. 2133, Código Civil y Comercial) es el usufructo judicial constituido de oficio por el juez, o en contra de la voluntad de algunos de los herederos".*

# *Cámara Nacional de Apelación en lo Civil*

*Sala C – 15/11/2018*

*“Arguindegui, Stella Maris S/ Sucesión Ab-Intestato”*

*“1- No se observa inconveniente en que el usufructo sea constituido en el contexto de la partición hereditaria celebrada en instrumento privado con acuerdo unánime de todos los herederos capaces y mayores de edad y puesto a consideración del juez de la sucesión en los términos del art. 726 del Código Procesal. 2- Se halla fuera de la prohibición inserta en el art. 2818 del Código Civil -prohibición reiterada en el art. 2133 del Código Civil y Comercial- el supuesto en que los herederos se encuentran de acuerdo en atribuirse unos el usufructo y otros la nuda propiedad, toda vez que en tal caso el juez se limita a aprobar la partición convenida entre ellos”.*

# *Cámara Nacional de Apelación en lo Civil*

*Sala H – 05/10/2022*

*“S., J. M. S/ Sucesión Ab-Intestato”*

*“Las mismas condiciones requeridas para la validez de los títulos destinados a transferir la propiedad son igualmente necesarias para la validez de aquellos que tengan por objeto la constitución del usufructo; de lo que se sigue que si se admite que existe título suficiente para que opere la transferencia de dominio de inmuebles a través del instrumento privado presentado en juicio, en el caso de las particiones hereditarias, también es válida esa forma para la constitución de usufructo si se trata de un acto que está incluido dentro de los distintos negocios jurídicos incluidos en una partición hereditaria”*

*“No se observa la incompatibilidad de que el usufructo sea constituido en el contexto de la partición hereditaria celebrada en instrumento privado puesto a consideración del juez de la sucesión”.*

# *Cámara Nacional de Apelación en lo Civil*

*Sala G – 18/12/2023*

*“V., G. A. S/ Sucesión Ab-Intestato”*

*“Sin perjuicio de la directiva básica en cuanto al modo de realizar la partición de la herencia contenida en el art. 2375 del CCyCN, el art. 2369 del CCyCN acuerda a los herederos capaces y presentes, el derecho de realizar la partición del modo que por unanimidad juzguen conveniente.*

*Nada obsta para que la cónyuge supérstite y los hijos del causante, bajo la forma de una partición, además de la declaración distributiva atribuyan la nuda propiedad de la parte proporcional de un inmueble que le corresponde al esposo como socio de la sociedad conyugal, quedándose ella con el usufructo de todo el bien. Se está entonces ante un negocio mixto, por el que se distribuyen derechos o bienes que exceden estrictamente el acto de asignación que comporta la partición, máxime cuando en dicho caso, la cuestión se produjo a raíz de que los bienes del acervo hereditario pertenecían a la sociedad conyugal disuelta en virtud del fallecimiento de uno de los esposos.”*

En nuestra tarea de asesoramiento jurídico... ¿qué derecho real de disfrute convendrá generar en el desembramiento?

## USUFRUCTO

EL USO Y GOCE ES **AMPLIO**  
(CON LA CARGA DE “NO ALTERAR LA SUSTANCIA”)

ES UN DERECHO  
**TRANSMISIBLE**

EL **USUFRUCTUARIO**  
PUEDE CONSTITUIR  
**DERECHOS PERSONALES Y**  
**ALGUNOS DERECHOS**  
**REALES A FAVOR DE**  
**TERCEROS**

PUEDE SER CONSTITUIDO  
A FAVOR DE **PERSONA**  
**HUMANA O JURÍDICA**

PUEDE RECAER SOBRE  
**INMUEBLES O MUEBLES**

## USO

EL USO Y GOCE ES  
**LIMITADO** (CONFORME AL  
MISMO TÍTULO)

ES UN DERECHO  
**TRANSMISIBLE**

EL **USUARIO** SÓLO PUEDE  
CONSTITUIR **DERECHOS**  
**PERSONALES A FAVOR DE**  
**TERCEROS**

SÓLO PUEDE SER  
CONSTITUIDO A FAVOR DE  
**PERSONA HUMANA**

SÓLO PUEDE RECAER  
SOBRE **INMUEBLES**

## HABITACIÓN

EL USO SE LIMITA A LA  
**FACULTAD DE MORAR EN**  
EL INMUEBLE

ES UN DERECHO  
**INTRANSMISIBLE**

EL **HABITADOR** **NO** PUEDE  
CONSTITUIR **DERECHOS**  
**PERSONALES NI REALES A**  
**FAVOR DE TERCEROS**

SÓLO PUEDE SER  
CONSTITUIDO A FAVOR DE  
**PERSONA HUMANA**

SÓLO PUEDE RECAER  
SOBRE **INMUEBLES**

## *Algunas pautas y sugerencias para la redacción de estos acuerdos partitivos*

### **ADJUDICACIÓN A TÍTULO DE DOMINIO, CONDOMINIO O PROPIEDAD HORIZONTAL**

*“(...) y DICEN: (...) Que, a los fines de partir la herencia, acuerdan adjudicar, en plena propiedad: a) al Sr. Y, el dominio del inmueble identificado en la Cláusula X, apartado 1; b) a los Sres. W y X, el condominio, por iguales partes indivisas, del inmueble identificado en la Cláusula X, apartado 2; y c) al Sr. Z, el derecho real de propiedad horizontal sobre el inmueble identificado en la Cláusula X, apartado 3”*

## *Algunas pautas y sugerencias para la redacción de estos acuerdos partitivos*

### **ADJUDICACIÓN A TÍTULO DE NUDA PROPIEDAD Y DERECHO REAL DE DISFRUTE**

*“y DICEN: (...) Que, a los fines de partir la herencia, acuerdan adjudicar: a) al Sr. Y, la nuda propiedad del inmueble identificado en la Cláusula X; y b) al Sr. W, el derecho real de usufructo / uso / habitación sobre el mismo inmueble designado en el punto anterior”*

## Considerar que...

• *Puede adjudicarse el derecho real de disfrute sobre parte materialmente determinada del inmueble (debate sobre la representación gráfica del área afectada)*

• *Cuando se elija desmembrar generando derecho real de habitación, NO debe confundirse con el derecho real de habitación legal a favor del cónyuge o conviviente supérstites*

• *¿Con qué alcances puede pactarse la intransmisibilidad del derecho real de disfrute (usufructo o uso)?*

• *Posibilidad de dispensarse de las obligaciones de inventariar y de otorgar garantía suficiente*

• *Posibilidad de determinar el destino de la cosa en el acuerdo de partición*

• *Cuando se elija el derecho real de uso, establecer las limitaciones al uso y goce en el mismo acuerdo (de lo contrario, se juzgará usufructo)*

Colegio de Escribanos de la Provincia  
de Santa Fe, 2ª Circunscripción  
9 de Junio de 2026

# DERECHO REGISTRAL

## TEMAS ACTUALES

Mg. SEBASTIÁN E. SABENE

 @sabenesebastian

*Muchas gracias...!*