

San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, a los 10 días del mes de marzo del año 2026. Reunidos en Acuerdo la CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA de la Tercera Circunscripción Judicial, los Dres. Emilio RIAT y Federico Emiliano CORSIGLIA y la Dra. María Marcela PÁJARO, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "**ALVAREZ ORDOÑEZ, BASILIO S/ SUCESION AB INTESTATO**" BA-27978-C-0000, y discutir la temática del fallo por dictar, con la presencia del señor Secretario Dr. Alfredo Javier ROMANELLI ESPIL, emiten sus votos en el orden establecido en el sorteo practicado respecto de la siguiente cuestión por resolver: ¿qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la cuestión planteada, el Dr. RIAT dijo:

I. Que corresponde resolver la apelación subsidiaria interpuesta y fundada por el cesionario Wenceslao Mario Antonio Rodríguez (E0044) contra la providencia del 14/11/2025 (I0018) que rechazó la inscripción en su favor del inmueble sobre el cual recayó la cesión, y se remitió a la inscripción ordenada con anterioridad (I0011).

Dicha apelación fue concedida en relación y no ha tenido respuesta de parte interesada a pesar del traslado dispuesto en el auto de concesión (I0019, punto II).

II. Que los agravios del apelante son suficientes para revocar lo apelado, sin perjuicio de los recaudos previos a la inscripción que seguidamente se indicarán.

La providencia en crisis ha rechazado la inscripción con el argumento de que excede al procedimiento sucesorio y resulta suficiente con la ya dispuesta anteriormente.

Es verdad que la norma procesal respectiva solamente alude -al menos explícitamente- a la inscripción de la declaratoria, del testamento y de las hijuelas (artículo 655 del CPCC). Sin embargo, la norma registral específica contempla las inscripciones por tracto abreviado (excepción al tracto sucesivo) cuando, entre otras hipótesis, los herederos declarados o sus sucesores transmiten o ceden bienes hereditarios inscriptos a nombre del causante o de su cónyuge (artículo 16, inciso b, de la Ley 17801), o cuando parten la herencia (inciso c, artículo citado).

En este caso, el apelante invoca justamente una cesión efectuada en su favor por algunos de los herederos declarados (E0010), quienes dispusieron en su favor de las hijuelas establecidas previamente en la partición homologada (fs. 61 y 64). Ambas

circunstancias (partición y cesión de los herederos) se subsumen justamente en las hipótesis legales detalladas que justifican el tracto abreviado y conciernen inequívocamente al procedimiento sucesorio (artículo 16, incisos b y c, de la Ley 17801).

Asimismo, la inscripción ordenada anteriormente no impide una nueva orden porque aquella versaba sobre una fracción distinta del inmueble en cuestión, no se ha acreditado hasta ahora su cumplimiento, y podría en cualquier caso simplificarse con la inscripción por tracto abreviado de la cesión sobreviniente invocada por el apelante.

Véase que aquella inscripción comprendía la declaratoria de herederos, la partición hereditaria y la cesión celebrada al respecto entre dos de los sucesores (I0011).

Sin entrar en precisiones o exactitudes superficiales, obsérvese que ambas inscripciones versan sobre la parcela 500.380 dejada por el causante, de aproximadamente 4.790 hectáreas. El acuerdo particionario (fs. 61) atribuyó al heredero Avelino Abel una fracción de 1.350 hectáreas, y a los otros cuatro herederos (Olga Sofía, María Esther, Aurora Yolanda y Aurelio) la fracción restante de 3.440 hectáreas (vale decir, unas 860 hectáreas para cada uno). Luego, la heredera Olga Sofía cedió su parte al heredero Avelino Abel, de lo cual se infiere que ella se quedó sin derechos sobre el bien, que él reunió 2.210 hectáreas (1.350 por partición y 860 por cesión), y que los restantes herederos (María Esther, Aurora Yolanda y Aurelio) conservaron 2.580 hectáreas (3.440 - 860). Para ello, se realizó el plano de mensura 467-15 en virtud del cual la parcela 500.380 (de aproximadamente 4.790 hectáreas) se subdividió en dos nuevas parcelas (con correcciones menores propias de la nueva medición): **a**) la parcela 461.372 de aproximadamente 2.210 hectáreas, resultantes en favor del heredero Avelino Abel; y **b**) la parcela 538.372 de aproximadamente 2.581 hectáreas, resultantes en favor de los herederos María Esther, Aurora Yolanda y Aurelio.

La orden anterior (I0011) tuvo por objeto inscribir precisamente esos derechos hasta entonces resultantes de la partición celebrada entre todos los herederos, y de la cesión efectuada entre dos ellos; pero sólo pudo inscribirse provisionalmente por 180 días (ya vencidos) porque el plano de mensura 467-15 no estaba inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble, donde el bien sigue figurando como parcela 500.380 (matrícula 14-976), y no como parcelas 461.372 y 538.372 (E0002 y E0012).

Así las cosas y con posterioridad, los herederos María Esther, Aurora Yolanda y Aurelio cedieron sus derechos hereditarios sobre el bien (es decir, sobre la parcela 538.372) al apelante Wenceslao Mario Antonio Rodríguez (E0010), quien por lo tanto

pretende la inscripción en su favor (E0012). Ello presume inscribir por tracto abreviado la declaratoria de herederos, la partición hereditaria y las cesiones efectuadas; lo cual concierne inequívocamente a este procedimiento sucesorio y justifica revocar la providencia en crisis.

No obstante, para concluir, cabe advertir que la inscripción del plano de mensura 467-15 implica un trámite administrativo que ciertamente excede al procedimiento sucesorio y debe cumplirse por la vía adecuada (artículos 34 y concordantes de la Ley 3483). El informe de dominio acompañado por el apelante demuestra que el Registro sigue sin tomar nota de la subdivisión parcelaria, mientras la certificación catastral es insuficiente para ello (E0012).

Las inscripciones definitivas recién podrán ordenarse cuando el Registro de la Propiedad Inmueble haya tomado nota del plano de mensura y del nuevo estado parcelario resultante, y los interesados hayan acompañado un informe actualizado de dominio correspondiente al bien concretamente por inscribir (en el caso del apelante, la nueva parcela 538.372), como así también informes actualizados de anotaciones personales del causante y de todos los herederos (artículos 655 del CPCC, y 23 de la Ley 17801)..

III. Que, en síntesis, propongo resolver lo siguiente: **Primero:** Revocar la providencia del 14/11/2025 (I0018) en virtud de la apelación interpuesta (E0044). **Segundo:** Hacer saber a los interesados que deberán gestionar extrajudicialmente la actualización registral del estado parcelario y que, a efectos de inscribir posteriormente por tracto abreviado la declaratoria de herederos, la partición y las cesiones, deberán presentar informes de dominio actualizados de las parcelas, como así también de anotaciones personales del causante y de todos los herederos. **Tercero:** Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (artículos 120 y 138 del CPCC). **Cuarto:** Devolver oportunamente las actuaciones.

A la misma cuestión, el Dr. CORSIGLIA dijo:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto del Dr. Riat.

A igual cuestión, la Dra. PÁJARO dijo:

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (artículo 242 del CPCC).

Por ello, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa,

RESUELVE:

Primero: Revocar la providencia del 14/11/2025 (I0018) en virtud de la apelación interpuesta (E0044).

Segundo: Hacer saber a los interesados que deberán gestionar extrajudicialmente la actualización registral del estado parcelario y que, a efectos de inscribir posteriormente por tracto abreviado la declaratoria de herederos, la partición y las cesiones, deberán presentar informes de dominio actualizados de las parcelas, como así también de anotaciones personales del causante y de todos los herederos.

Tercero: Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (artículos 120 y 138 del CPCC).

Cuarto: Devolver oportunamente las actuaciones.