Vender derechos hereditarios no es vender un inmueble: qué revisar antes de ceder

Checklist para revisar y reunir documentación · Actualizado al 16 de noviembre de 2026 · mfabogados.ar/novedades/cesion-de-derechos-hereditarios.html

Alcance. La guía cubre la cesión de una cuota hereditaria y su diferencia con la venta de un bien determinado de la sucesión. No trata los impuestos de la operación, que deben revisarse con un contador, ni los requisitos registrales de la cesión, que deben consultarse ante el Registro de la Propiedad Inmueble de Misiones.

Marque una casilla por punto. «No sé» también es una respuesta útil: indica qué documento falta conseguir.

La sucesión y la cuota

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Está abierta la sucesión y dictada la declaratoria de herederos o aprobado el testamento?	Expediente sucesorio: carátula, número y declaratoria o auto aprobatorio. Su falta no impide por sí sola ceder una herencia ya deferida (art. 2302), pero exige revisar cómo se acredita la calidad de heredero y qué riesgos asume el cesionario	☐	☐	☐	☐
¿Están determinadas la porción del cedente y la identidad de los demás herederos o legatarios?	Declaratoria, testamento si existe y partidas que acreditan el vínculo	☐	☐	☐	☐
¿El cedente ya hizo actos de aceptación o una renuncia?	Escritos presentados en el expediente; escrituras anteriores	☐	☐	☐	☐
¿Se cede la cuota de la herencia o un bien determinado?	Borrador de la escritura: objeto de la cesión (arts. 2302 y 2309)	☐	☐	☐	☐

Bienes, deudas y cargas

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Están identificados los bienes de la herencia y su situación registral?	Inventario o denuncia de bienes; informes de dominio	☐	☐	☐	☐
¿Se relevaron las deudas, juicios y gastos pendientes del sucesorio?	Expediente; estados de deuda de impuestos, tasas y servicios; juicios en trámite	☐	☐	☐	☐
¿Hubo donaciones a herederos o bienes gravados o vendidos desde la muerte del causante?	Escrituras de donación; informes de dominio históricos (arts. 2303 y 2304)	☐	☐	☐	☐
¿Está pactado quién paga los gastos del sucesorio y los tributos de la transmisión?	Cláusula de la escritura de cesión (art. 2307)	☐	☐	☐	☐

Contenido de la escritura

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿La cesión es onerosa o gratuita, y cómo y cuándo se paga el precio?	Escritura pública de cesión: precio, forma de pago y comprobantes	☐	☐	☐	☐
¿Se pactó algo distinto sobre evicción, vicios o derechos acrecidos?	Cláusulas de garantía y de alcance (arts. 2303 y 2305)	☐	☐	☐	☐
¿Los derechos se ceden como litigiosos o dudosos?	Texto de la escritura y estado del expediente	☐	☐	☐	☐

Después de firmar

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Se incorporó la escritura al expediente sucesorio?	Cargo de presentación en el expediente (art. 2302, inc. b)	☐	☐	☐	☐
¿Se notificó a los deudores de créditos de la herencia?	Constancias de notificación (art. 2302, inc. c)	☐	☐	☐	☐
¿El cesionario interviene en el inventario, el avalúo y la partición?	Presentaciones del cesionario en el expediente (art. 2364)	☐	☐	☐	☐

Cuándo conviene una revisión profesional

- El cedente todavía no figura en una declaratoria de herederos o hay parientes con posible vocación hereditaria que no se presentaron.
- La operación se presenta como venta de un inmueble o de una parte de él, aunque la sucesión no está partida.
- Hay juicios, deudas fiscales o acreedores presentados en la sucesión cuyo monto no se conoce.
- Existen un testamento, donaciones anteriores a herederos o un cónyuge supérstite con derechos sobre la vivienda.
- El precio se pagaría antes de que la escritura pueda incorporarse al expediente.

Fuentes

- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 2302 a 2309 (cesión de herencia).
- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 1010, 1614 y 1618 (herencia futura; cesión de derechos y su forma).
- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 2286, 2294, 2311, 2312, 2323, 2325, 2364 y 2409.
- Código Procesal Civil y Comercial de Misiones (Ley XII - N.º 27), art. 730 (efectos de la declaratoria de herederos).

Esta publicación brinda información jurídica general y no reemplaza el análisis de la documentación y las circunstancias de cada caso. Los plazos y requisitos aplicables deben verificarse antes de actuar.