

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

modelos con tecnología y prácticas modernas incorporadas a su explotación, saneados sus pasivos y productores rentables en virtud de un manejo acertado e idóneo y de la administración experta probante de la entidad fiduciaria que asumió el riesgo del negocio. Sería negado el caso, para juzgar recién entonces la viabilidad de su traspaso definitivo por la venta a manos privadas o revertirlo al dominio del fideicomitente, es decir, el Estado. En nuestro recordado trabajo publicado en el número 808 de la Revista del Notariado y refiriéndose al vacío legal de que adolece nuestro país en materia de nuevos instrumentos financieros, aseverábamos que de encontrarse ya vigentes las leyes y dispositivos que reclama el país para su evolución a la par de los más adelantados y desarrollados, las privatizaciones en cuestión podrían haberse encarado apelando a las infinitas posibilidades que brinda el fideicomiso, tornándose, en virtud de su operatoria, factible y atractiva la transferencia y permitiendo a su vez al fiduciario adquirente celebrar como tal contratos de colaboración empresaria o de unión transitoria de empresas, para asumir a pleno los riesgos y ventajas de la operación fiduciaria. Todo ello, a su vez, sumado a los ingresos que por vía accionaria podría proporcionarle el underwriting al fiduciario en el caso de ser una sociedad por acciones que emitiera diversas clases de acciones para ampliar su capital con motivo de la administración de la empresa fideicomitada. En la actualidad se encuentra ampliada la perspectiva de otras fuentes de financiamiento, como es el caso de acudir a la emisión de las obligaciones negociables convertibles o no en acciones, y los nuevos instrumentos previstos en la mencionada ley de "Financiamiento de la Vivienda y la Construcción" a consideración del Congreso Nacional, con la aplicación de los dispositivos del fideicomiso ordinario y financiero que contempla dicho proyecto.

CESIÓN DE DERECHOS HEREDITARIOS(*) (90)

MARCELO JULIO HERSALIS

El presente trabajo tiene como objeto tratar algunos aspectos sobre el tema cesión de derechos hereditarios, ya que el propio Codificador no lo hizo en forma completa sino que fue tratado dispersamente, y apunta a tratar de aclarar en forma más o menos orgánica el punto en cuestión.

SUMARIO

A. Introducción. B. Definición. C. Análisis. CH. Caracteres. D. Forma. E. Capacidad. F. Contenido. G. El cesionario. H. Perfeccionamiento contractual. I. Efectos. 1) Entre las partes. 2) Respecto de terceros. J. Derecho de acrecer. K. Publicidad.

A. INTRODUCCIÓN

La cesión de herencia o cesión de derechos hereditarios no ha sido tratada en forma orgánica por nuestro Codificador, sino que han sido establecidas en nuestro Código Civil algunas disposiciones dispersas, entre ellas: "...el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

art. 1184, inc. 6° respecto de la forma; los arts. 2160 al 2163, con relación a la evicción; el art. 1887, al establecer el poder para realizarla; los arts. 3322 - renuncia a la herencia - y 3487 - cesión de los créditos - y, por último, el art. 3732, al establecer sin más que no tienen valor aquellas disposiciones por las que el testador declare la inenajenabilidad de toda o parte de la herencia".

El propio Vélez Sársfield, en la nota al art. 1484, expresó: "Regularmente los códigos y escritores tratan en este título de la cesión de las herencias, método que juzgamos impropio, y reservamos esta materia para el libro 4°, en que se tratará de las sucesiones". Entendemos que la dispersión de artículos y la falta de armonía en el tratamiento del tema, tienen su origen en el no cumplimiento de la propuesta vertida en la nota transcrita.

B. DEFINICIÓN

La doctrina ha elaborado distintas definiciones sobre el tema que aquí se trata; por ejemplo, López del Carril(1)(91) establece que: "La cesión de derechos hereditarios es un contrato por el cual el heredero, después de la apertura de la sucesión, transfiere a favor de otro coheredero o de una persona extraña a la sucesión la cuota parte que le corresponde en la universalidad jurídica patrimonial de la herencia, quedando fuera de la cesión su calidad de heredero".

Por su parte, Zannoni(2)(92) entiende que: "Es un contrato por el cual el titular del todo o una parte alícuota de la herencia como heredero, transfiere a otro el contenido patrimonial de aquélla, sin consideración al contenido particular de los bienes que la integran".

A su vez, Zinny(3)(93) dice que es "el contrato mediante el cual una parte (cedente) transfiere a la otra (cesionario) el todo o una parte alícuota de la universalidad jurídica que le corresponde en su calidad de heredero". Borda(4)(94), sin embargo, sostiene que "es el contrato en virtud del cual un heredero transfiere a un tercero todos los derechos y obligaciones patrimoniales (o una parte alícuota de ellos) que le corresponden en una sucesión".

A nuestro entender, la cesión de derechos hereditarios es el contrato por el cual una persona llamada heredero (cedente), se obliga a transferir todo o una parte alícuota del acervo hereditario que le corresponde en la sucesión, a otro llamado cesionario, que puede ser otro coheredero, o un tercero extraño.

C. ANÁLISIS

Decimos:

a)... contrato, en el sentido del art. 1137, Código Civil, el cual expresa: "Hay contrato cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos";

b)... heredero: aclaramos que lo único que se ceden son derechos y obligaciones patrimoniales, y no la calidad de heredero, que no se puede

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

ceder, la que se adquiere con la apertura de la sucesión de acuerdo a la nota del art. 3282, Código Civil, y no con la iniciación del juicio sucesorio;

c)... se obliga a transferir, porque es un contrato consensual en el sentido del art. 1140, Código Civil: ". . . quedan concluidos para producir sus efectos propios, desde que las partes hubiesen recíprocamente manifestado su consentimiento", por oposición a los reales, en donde es necesaria la traditio de la cosa conforme al art. 1141, Código Civil;

ch)... todo o una parte alícuota del acervo hereditario: se puede transmitir el todo ideal de lo que le corresponde en la sucesión o una parte alícuota, en ese sentido, una porción de la misma;

d)... coheredero o tercero: ya que se puede contratar con otro coheredero o con un tercero ajeno a toda relación con el causante, convirtiéndose el cesionario en un sucesor a título particular. Esto es debido a que el cesionario sucede al cedente y no al causante, ya que el único que sí lo hace es el heredero (cesionario).

A su vez, importa destacar que nuestro Código Civil, en la nota al art. 3280, establece que la sucesión universal por contrato no está admitida.

CH. CARACTERES

Podemos calificar al contrato como consensual, aleatorio, atípico, oneroso o gratuito.

a) Consensual: entendemos que se trata de un contrato consensual en el sentido del art. 1140, Código Civil, ya que quedan concluidos para producir los efectos propios del contrato, desde que las partes hubieren recíprocamente manifestado su consentimiento, no coincidiendo con la postura de Zannoni(5)(95), quien expresa que es "traslativo, porque al igual que la cesión de créditos (art. 1457, Código Civil) transmite los derechos de ella comprendidos por la sola fuerza del contrato mismo. Es decir, que no es un contrato meramente consensual que obliga a transferir los derechos, como parecería surgir de la impropia definición del art. 1434, Código Civil. La cesión produce por sí la transmisión de los derechos hereditarios al cesionario". Por lo tanto, sostenemos que se trata de un contrato declarativo y no traslativo, y coincidimos con el meduloso comentario que hace Mario Piantoni(6)(96), quien sostiene que es declarativo, porque en el momento de quedar perfeccionado el contrato con el acuerdo de voluntades, entra a producir sus efectos propios, es decir, como surge de la propia definición, que una parte se obliga a transferir a la otra el derecho que le compete contra su deudor, entregándole el título si existiese, y la otra, según sea la forma que adopte la cesión, se obliga a recibirlo simplemente (cesión - donación), pagar un precio determinado en dinero (cesión - venta) o entregar una cosa con valor en sí o traspasar otro derecho crediticio (cesión - permutación).

b) Aleatorio: así como lo expresa Zago(7)(97), nos referiremos a los aleatorios, en el sentido del art. 2051, Código Civil: "Los contratos serán aleatorios, cuando sus ventajas o pérdidas para ambas partes contratantes, o solamente para una de ellas, dependan de un acontecimiento incierto".

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Dicho carácter está dado fundamentalmente por el hecho de que no se transfieren bienes determinados sino el derecho hereditario (como el nombre del contrato: cesión de derechos hereditarios), que puede variar en su cuantía, vale decir que entran en el contrato bienes conocidos como desconocidos, así también el pasivo y el activo; a su vez, en este caso, la evicción va a jugar un papel importantísimo; y así, en este aspecto, Guastavino(8)(98) divide el álea contractual en tres especies: 1ª)... el carácter aleatorio es para toda la cesión de herencia (posición mayoritaria); 2ª) ... consagra aleatorias a las pretensiones a la herencia; y 3ª) ... a las pretensiones litigiosas a una herencia incierta.

c) Atípico: sin entrar a analizar el porqué de la clasificación entre contratos nominados o innominados, o típicos o atípicos, diremos que todos los contratos tienen nombre a pesar de que no estén regulados; por ejemplo, el contrato de garaje no está típicamente regulado (contrato atípico) pero tiene nombre: "contrato de garaje". En ese sentido la cesión de derechos hereditarios es un contrato atípico. Es entonces el propio Codificador el que, al decir en la nota al art. 1484, Código Civil, que incluirá el tema "la cesión de las herencias" en el libro 4º, en que se tratará de las sucesiones - al igual que Freitas - , posteriormente incumple, dispersando en el Código muy pocos artículos, dándole, como se dijo al comienzo de este trabajo, un tratamiento sin ilación al instituto en cuestión.

ch) Gratuito y oneroso: en este aspecto, tenemos que decir que el contrato de cesión de herencia puede tener el carácter de oneroso cuando se hace por un precio cierto en dinero, en cuyo caso se aplicarán subsidiariamente las normas de la compra y venta, conforme a lo que dispone el art. 1435, Código Civil. Y si es a título gratuito, se aplicarán las normas de la donación (art. 1437, Código Civil) y si es en carácter de permuta, lo establecido por el art. 1434. Código Civil, sobre cesión de créditos.

D. FORMA

El tema de la forma dio pie para muchas interpretaciones, ya que se planteó si era necesaria la escritura pública o no. Partimos de la base del art. 1454, Código Civil, el que establece que toda cesión debe ser hecha por escrito bajo pena de nulidad, y el art. 1455, Código Civil, expresa que las cesiones de acciones litigiosas deben hacerse bajo pena de nulidad, por escritura pública, o por acta judicial hecha en el respectivo expediente. Y a su vez, específicamente el art. 1184, inc. 6º, Código Civil exige que las cesiones - de derechos hereditarios - deben realizarse por escritura pública. Por ello partiendo del principio general para las cesiones, éstas deben realizarse por escrito bajo pena de nulidad - recordamos nuevamente el art. 1184, inc. 6º, Código Civil: "... deben realizarse por escritura pública las cesiones de herencia" - , y es dentro de este punto en donde radica saber si tal requisito es ad probationem o ad solemnitatem, jugando en el primer caso el artículo de conversión del 1185, Cód. Civil complementado por el 1187, Cód. Civil. Pero todas estas discusiones doctrinarias terminaron con el plenario "Rivera de Vignatti", publicado en la revista jurídica La Ley con fecha

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

24/3/86, el que estableció que: "La escritura pública es la única forma idónea para instrumentar la cesión de derechos hereditarios". A continuación transcribimos algunos párrafos de los votos vertidos en el mismo. Greco manifiesta que: "... la omisión de la escritura pública no puede ser suplida por otro instrumento, aun cuando se trate de otra especie de instrumento público, y que en tanto la escritura pública no haya sido otorgada, las partes sólo tienen acción para exigir su otorgamiento, sin que se produzca el efecto de la transmisión de los derechos cedidos, ni aun en las relaciones entre cedente y cesionario. Admitir lo contrario, como lo hace la tesis que no comparto, importaría, extremando el análisis, admitir que un boleto de compraventa con firmas certificadas o reconocidas en un expediente judicial, o en un acta labrada en este último, pudiera operar la transmisión del dominio del vendedor al comprador, en las relaciones internas entre éstos. En síntesis, me pronuncio por la única forma idónea para producir el traspaso de los derechos del cedente al cesionario de derechos hereditarios, que es la escritura pública, cuya omisión no puede ser suplida por ningún otro instrumento".

Por su parte, Alterini sentencia: "... en los contratos consensuales, no bastan los consentimientos recíprocos para que ellos puedan producir sus efectos propios, cuando lo dispuesto sobre la forma del contrato exige específicamente determinado instrumento público: la escritura pública".

En el mismo orden, Vernengo Prack manifiesta: "La escritura pública es absolutamente necesaria a los efectos de la cesión de los derechos hereditarios, además de estar prescripta en la ley (art. 1184, inc. 6°, Código Civil). Por las siguientes razones eminentemente publicitarias: 1°) Indica la aceptación por el sucesible, aun antes de haberse iniciado el trámite del proceso sucesorio, convirtiéndose así en heredero para los acreedores; 2°) Tiene fecha cierta que debe ser posterior al fallecimiento del causante de cuyos derechos hereditarios se ceden, y anterior a la muerte del cedente como acto entre vivos; 3°) No transmite derechos, sólo otorga constitutivamente el de participar en la partición, 4°) El cesionario no es heredero, ni parte en el juicio sucesorio; y 5°) No es necesario ningún trámite publicitario además de la escritura pública, porque el derecho sucesorio no necesita de tradición, ni de cuasitradicción, para que los adjudicatarios en la partición adquieran derechos reales sobre las cosas que quedaron después de liquidado el pasivo".

Agregamos por nuestra parte que, en materia de cesión de derechos hereditarios, la forma integraría juntamente con la causa, objeto y consentimiento, la órbita de los elementos esenciales, y por ende, la no observancia de la forma trae consigo aparejada la nulidad del acto.

E. CAPACIDAD

En materia de capacidad, tenemos que establecer que si la cesión es a título gratuito, se aplican las normas de la donación respecto a la capacidad, pero si es a título oneroso, o sea, si es por un precio, se aplican las normas de la compraventa. Cabría agregar las prohibiciones del art. 1442, Cód.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Civil en las que se impide ceder a determinadas personas, y también recordar el caso de los menores, donde coincidimos con López del Carril(9)(99), que dice: "Por el art. 134 actual de nuestro Código Civil, los emancipados no pueden ni con autorización judicial hacer donaciones de bienes que hubieren recibido a título gratuito. A su vez el art. 135 establece que los emancipados adquieren capacidad para administrar y disponer de sus bienes. Llegamos entonces a la conclusión de que el menor emancipado no puede ceder onerosamente sin autorización judicial y jamás podrá hacerlo a título gratuito".

F. CONTENIDO

Lo que se transmite por la cesión de derechos hereditarios son los derechos, acciones y obligaciones que se adquieren a título universal por parte del cedente, que así lo es, porque la nota al art. 3282 del Cód. Civil nos dice que: "La muerte, la apertura y la transmisión de la herencia, se causan en el mismo instante. No hay entre ellas el menor intervalo de tiempo; son indivisibles". Por ello hay que diferenciar entre la apertura de la sucesión y la faz procesal de la iniciación del juicio sucesorio. Por ende, con la muerte del causante se produce la adquisición de los derechos hereditarios. Podemos recordar que el heredero puede transmitir la totalidad de sus derechos o una parte alícuota de los mismos, pero existen algunos derechos que no se transmiten o, mejor dicho, que son incesibles: a) Todos aquellos derechos extrapatrimoniales de carácter personalísimo, como, por ejemplo, el del estado de familia; b) También los recuerdos de familia, como, por ejemplo, títulos honoríficos del causante, retratos de familia, etc.; c) Los derechos y obligaciones provenientes de contratos basados en la calidad de la persona - intuitu personae - , como por ejemplo, el contrato de trabajo; y d) Los derechos intransferibles por prohibición de la ley, como, por ejemplo, el derecho de usufructo.

Respecto de los frutos, le pertenecen al heredero antes de la tradición, es decir que son suyos, en tanto que los pendientes pertenecen al cesionario, de conformidad con los arts. 1416 y 583 del Cód. Civil.

Por otra parte, el cesionario responderá por las deudas del causante, así como también por las cargas de la herencia y, como lógica consecuencia, al pago de los legados.

G. EL CESIONARIO

Es importante recordar que el cesionario no adquiere la calidad de heredero, sino que sólo es sucesor del cedente. También la cesión puede ser total o parcial y acceder a la parte que se le ha transmitido según la calidad de la cesión, pero es importante hacer esta distinción, ya que si la cesión es de carácter total, el cesionario se subroga en la totalidad de los derechos, acciones y obligaciones que se le ceden, pudiendo intervenir en el juicio sucesorio; en cambio, si es de carácter parcial, la cesión, tanto la doctrina como la jurisprudencia han restringido su intervención alegando

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

cuestiones de economía y orden procesal, y para evitar conflictos entre los coherederos y cesionarios parciales. A su vez, se lo considera como un acreedor simple, pudiendo solicitar medidas de vigilancia, así como también requerir la partición, por lo tanto, como vemos, el cesionario parcial tiene una actuación restringida. Así por ejemplo: "el cesionario total de derechos sucesorios de varios herederos, tiene derecho a intervenir en el juicio sucesorio, participar en los inventarios, tasaciones, ventas y divisiones de herencia, como sucesor singular de tales herederos, poniendo en ejercicio todos los derechos que éstos le han transferido por la cesión" (CNCiv., Sala B, diciembre 29 - 977, "Simonelle, Osvaldo M. c/Bermúdez de Andrés, Hilda y otros").

H. PERFECCIONAMIENTO CONTRACTUAL

El contrato se perfecciona por el entrecruzamiento de las voluntades. Ello es cuando las partes firman la escritura pública, y aquí es importante destacar que el art. 1449, Código Civil, prohíbe ceder las esperanzas de la sucesión, de modo tal que el perfeccionamiento contractual se logra con la escritura pública. A su vez, tenemos que recordar que la cesión puede realizarse desde la muerte del causante, aun sin haber dispuesto la iniciación del proceso sucesorio (nota al art. 3282, Cód. Civil) hasta la partición de los bienes. En este caso, si se ceden derechos hereditarios sin existir causante, llegamos a encontrar un contrato nulo; en este orden, el pacto de herencia futura regulado por el art. 1175, Cód. Civil.

I. EFECTOS

1) Entre las partes

a) En la transmisión de los bienes la primera obligación es la entrega de los bienes en el estado en que se encuentran; ello implica con todos sus accesorios, frutos y privilegios (arts. 1434, 1457 y 1458 del Cód. Civil).

b) Renacimiento de los créditos extinguidos por la confusión. Ello significa que con la muerte - del causante - se produce la confusión de créditos y deudas del heredero con el de *cujus*, momento en que se concreta la transferencia de los mismos por la cesión de derechos hereditarios

c) Evicción: en materia de evicción, nuestro Código trae cuatro artículos respecto de la cesión de derechos hereditarios (2160 al 63). El cedente responde sólo por la evicción que excluya su calidad de heredero y nunca por la de los bienes que de la herencia se componga (2160). Si el cedente sabía que la herencia no le pertenecía, en el caso de los derechos inciertos o dudosos, la exclusión de su calidad de heredero le obliga a devolver al cesionario lo que de él hubiere recibido y a indemnizar los gastos, daños y perjuicios (2162). Si el cedente no hubiese garantizado la cesión y el cesionario sufre la evicción, éste tiene derecho a reclamar la restitución del precio solamente, pero no los daños y perjuicios (2163). Si los derechos hereditarios fueren litigiosos o fueren cedidos como dudosos, el cedente no responde por evicción (2161). Conviene recordar lo que sostiene

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Borda(10)(100): "La cláusula de exclusión de la garantía de evicción, aunque sea expresa, no impide la garantía debida por los hechos personales del cedente; lo contrario sería tanto como autorizarlo a proceder de mala fe".

2) Respeto de terceros

Hay que dividir si se trata de: a) Coherederos: la incorporación del testimonio de cesión de derechos hereditarios al expediente importa la notificación y, por lo tanto, el cedente conserva la posibilidad de intervenir en éste respecto a su calidad de heredero; y, por otra parte, el cesionario se subroga en la totalidad de los derechos, acciones y obligaciones que poseía el cedente; b) Respeto de los acreedores de la sucesión, quedan notificados desde la inserción de la cesión en el juicio sucesorio; c) El acreedor en este caso tiene dos acciones: una, contra el heredero, y la otra, contra el cesionario, pudiendo ejercitar la que más le convenga, pero es dable advertir que el cesionario responde solamente respecto de los bienes recibidos (responsabilidad ultra vires); y d) Los acreedores del heredero sólo tienen acción contra el cedente.

J. DERECHO DE ACRECER

"El derecho de acrecer es el derecho que pertenece en virtud de la voluntad presunta del difunto a un legatario o heredero, de aprovechar la parte de su colegatario o coheredero cuando éste no la recoge". Así define el Código Civil el derecho de acrecer en el art. 3811. Ahora bien, la pregunta es: ¿Este instituto se aplica a la cesión de derechos hereditarios? Decimos que sí, y que el acrecimiento (anterior o posterior a la cesión de herencia) es posible. El aumento se produce por un llamamiento independiente (a veces desconocido), sin importar entonces el título por el que se origina dicho acrecimiento, perteneciéndole al cesionario en virtud del carácter aleatorio del contrato.

K. PUBLICIDAD

a) Partimos de la base de que el contrato de cesión de herencia se perfecciona desde que la parte presta su consentimiento; ello implica que a partir de ese instante comienza a producir sus efectos. Pero el problema se plantea respecto de terceros, y así entendemos que con la escritura pública y la incorporación del testimonio en el expediente sucesorio, nos encontramos con los requisitos fundamentales de publicidad. Zannoni(11)(101) nos dice: "En el proceso sucesorio, en efecto, se concentra todo lo relativo a la existencia, cuantía y extensión de los derechos hereditarios, y entonces la agregación a él del testimonio de la escritura pública de la cesión coloca a todos los interesados en la posibilidad de conocerla, y si fuere el caso, impugnarla. Este es el criterio seguido por la jurisprudencia mayoritaria. Al no contener el Código Civil normas específicas que regulen la materia, la cesión no requiere

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

inscripciones registrales para que surta efectos respecto de terceros, pero es menester que su publicidad resulte de la presentación del testimonio de la escritura en el juicio sucesorio. Esta publicidad ha sido considerada suficiente para preferir al cesionario ante conflictos con terceros, y eventuales cesionarios sucesivos de la misma parte de la herencia".

Dos fallos confirman nuestra conclusión: "... al resultar derogada la ley 17417 por la ley 22231 desapareció el registro, puesto que, como se ha visto, la ley 17801 sólo reenvía a lo que dispongan otras leyes nacionales o provinciales, y en este momento no existe ninguno en el orden local que lo establezca, ya que el decreto 2080/80 sólo contempla en su art. 151 la anotación de inhibiciones. Consecuentemente, la modificación legal impide la aplicación del plenario "Discoli, Alberto F. suc." y, a su vez, deja sin sustento normativo a la posibilidad de acordar publicidad a las cesiones mediante la inscripción en el Registro Civil" (CNCiv., Sala G, setiembre 9 - 983, "Vega de Campo").

En la actualidad no resulta posible concretar la inscripción de una cesión de derechos hereditarios en el Registro de la Propiedad Inmueble, de manera autónoma, a un inmueble específico, y antes de anotar la declaratoria de herederos o el testamento. pues aquel organismo carece de legajos personales destinados al de las inhibiciones. Pero si bien la mencionada circunstancia quita virtualidad a la doctrina del fallo plenario citado en los autos "Discoli, Alberto F. suc." (Rev. la ley, 1980, t. A., pág. 327), no es hábil, sin embargo, para generar una nueva alternativa no prevista en él. Es que si la opción a los fines de la oponibilidad a terceros era, por aquel entonces, la de presentar el acuerdo de voluntades en el expediente o inscribirlo en el registro respectivo, ahora, suprimida la segunda alternativa, sólo puede quedar en pie la anterior" (CNCiv., Sala B, mayo 28 - 987, "Ruiz de Redondo, María L. suc.").

Para concluir con el tema diremos que la ley 17417 establecía en su art. 58, inc. d, la anotación de "la cesión de acciones y derechos hereditarios antes de la registración de la respectiva declaratoria testamentaria". Al quedar derogada dicha ley por la 22231, la cesión de derechos hereditarios pierde virtualidad al no prever nada el decreto 2080/80 y, por lo tanto, dicho instituto carece de regulación registral.

b) El segundo tema que trataremos en este apartado es el de si es necesario el pedido de certificados de inhibición para realizar la cesión en forma global e indeterminada. Entendemos que no es necesario el pedido de certificados de inhibición, cuando en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal no se instrumenten actos jurídicos en los cuales se encuentren involucrados bienes inmuebles. Concluimos el tema citando al escribano León Hirsch(12)(102) que nos dice: "La obligación de requerir las certificaciones a que se refiere el art. 23 de la ley 17801 sólo se refiere a la instrumentación de actos jurídicos que transmitan, constituyan, modifiquen o cedan derechos reales sobre inmuebles, y por ende, la misma no alcanza a los documentos que contengan cesiones totales o parciales de herencia".

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

REVALORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE LITIGIOS EN EL EJERCICIO DE LA FUNCIÓN NOTARIAL. Especial análisis de los proyectos de reforma legislativa del artículo 1051(*) (103)

MARCELO DE HOZ

Luego de la reforma legislativa de nuestro Código Civil en el año 1968 por la ley 17711 en lo referente al art. 1051, por la cual se otorgó protección a aquellos terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso de un inmueble, teniendo como antecedente de dicha adquisición un acto nulo o anulable, muchos interpretaron esta modificación como la salvaguarda de este tercero ante una posible acción reivindicatoria del antiguo propietario, independientemente de los vicios y defectos en los actos y títulos antecedentes a dicha adquisición.

En base a ello, se le restó trascendencia a la realización del estudio de los antecedentes dominiales de un inmueble, ya que la simple presencia del tercero adquirente de buena fe y a título oneroso lo colocaba al margen de cualquier intento reivindicatorio.

Sin embargo, la interpretación doctrinaria y muy especialmente la jurisprudencial fueron en otro sentido, siendo ambas fuentes de derecho muy exigentes para calificar la buena fe de los terceros en estas circunstancias, a los efectos de concederle el amparo anhelado previsto en el art. 1051.

Sin la intención de analizar en el presente trabajo el contenido y los alcances de esta "buena fe", largamente debatida en jornadas y congresos jurídicos y notariales, existe una coincidencia generalizada acerca de que esta buena fe no es producto de una actitud intuitiva, dogmática o pasiva del tercero, sino que la íntima convicción que posee de estar actuando de acuerdo a derecho al contratar, tiene como fundamento un obrar diligente, activo y circunstanciado a los efectos de cimentar la juridicidad en la que cree haber actuado.

Aquí llega la discrepancia: en determinar cuáles son aquellas diligencias y gestiones que el tercero deba realizar por sí o por otro (su escribano), para encuadrar su conducta dentro del marco de la buena fe exigida por el art. 1051.

Así, para algunos será suficiente la expedición de los certificados registrales correspondientes que publicitan la situación jurídica del inmueble; para otros será imprescindible la realización del estudio de los antecedentes dominiales del inmueble objeto de la contratación; y, para otros, ambos elementos (certificados registrales y estudio de títulos) se unirán a una serie de diligencias y gestiones que podrá realizar el tercero a los fines de conformar la buena fe legalmente exigida, sin que ninguno de ellos sea excluyente para tal categorización⁽¹⁾(104).

Sin prescindir de las diligencias y gestiones del tercero para acreditar su buena fe en la contratación inmobiliaria, creo que el estudio de los títulos y antecedentes dominiales es el único medio idóneo para lograrlo, ya que por su intermedio podremos descubrir los vicios o defectos en las transmisiones dominiales antecedentes, imposibles de detectar por medio