

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

***III SUCESIÓN. Cesión de derechos hereditarios. Inscripción autónoma en el Registro de la Propiedad.***

DOCTRINA: 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, distintos al de las inhibiciones. Pero, si bien la mencionada circunstancia quita virtualidad a la doctrina del fallo plenario dictado en los autos "Discoli, Alberto F., suc." ( Rev. La Ley, t. 1980-A, p. 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.

Cámara Nacional Civil, Sala B.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Autos: "Ruiz de Redondo, María L., suc." (\*) (269)

2ª INSTANCIA. - Buenos Aires, mayo 28 de 1987.

Considerando: Tal como lo destaca el sentenciante y lo resolvió con anterioridad esta Sala ( conf. B. C. A. 852 del 29/4/82), 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, distintos al de las inhibiciones.

Pero, si bien la mencionada circunstancia quita virtualidad a la doctrina del fallo plenario dictado en los autos "Discoli Alberto F., suc." ( Rev. LA LEY, t. 1980-A, p. 327), la misma a criterio de esta mayoría, 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, sucede que ahora suprimida la segunda alternativa, sólo puede quedar en pie la anterior, sin que, entonces, existan razones que avalen el nacimiento de una nueva, en realidad supuesta en los dos precedentes.

En este sentido debe destacarse también que el otorgamiento del acto notarial produce determinadas fehaciencias, incluso respecto de terceros, pero prioridades al concesionario en contra del encargante.

La respectiva escritura, forma necesaria para la debida instrumentación de la cesión de derechos hereditarios (plenario CNCiv., "Rivera de Vignatti" - Rev. LA LEY, t. 1986-B, p. 155-) es un presupuesto previo para que el contrato sea oponible a los terceros pero no el único recaudo, se debe tipificar para que ese efecto se pueda producir.

Tal es el alcance que la mayoría ha dado a los considerandos desarrollados en el plenario citado por el quejoso, refiriéndose a una situación distinta ( acreedores del causante ) .

Nótese en definitiva que en la especie se está en presencia de dos instrumentos públicos que generan derechos a distintas personas. La escritura de fs. 10/13 por un lado y las actuaciones cumplidas en el juicio donde se ordenó el embargo del que da cuenta el oficio de fs. 7 por el otro ( art. 979, incs. 2º y 4º, Cód. Civil; Llambías, Tratado de derecho civil, parte general, t. II, núms. 1159/61), ¿Cuál tendrá prioridad, si, por definición, ambos son suficientes para publicar los actos respectivos? En este respecto no hay razones que impongan otorgar esa consecuencia a la actuación del escribano pero no a la del juez que ejerció la función en un expediente patrimonial y público seguido contra la propia cedente.

Hace falta, razonablemente, aquel segundo paso al que se hizo referencia antes, esto es la incorporación de algunos de los documentos al juicio sucesorio. El acreedor que concrete primero ese trámite será el que tenga el mejor derecho, y para ello se le brinda la alternativa de iniciar, el respectivo proceso universal, que no es una obligación, pero es una

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

necesidad de sus propias prerrogativas.

A tenor de lo expuesto y lo que resulta de las constancias de autos, es ajustada a derecho la solución adoptada a fs. 63, avalada además, por distintos antecedentes jurisprudenciales y doctrinarios (conf. Borda, Tratado de derecho civil - Sucesiones, t. II, núm. 765 y nota 1179; ed. 1975; López de Zavallá, Teoría de los contratos, parte especial, t. I, p. 865, ed. 1976; ídem, sala F. E. D., t. 45, p. 197; ídem Sala G. R. 14.758 del 22/7/85.

En virtud de lo dicho, se resuelve: confirmar el pronunciamiento de fs. 68 en lo principal, aunque modificando la imposición de costas, que por tratarse de una cuestión compleja con antecedentes encontrados que pudieron confundir al vencido deberán soportarse en ambas instancias en el orden causado (arts. 68, 2ª. y concs., Cód. Procesal) . - Teresa M. Estéves Brasa. - Hugo Molteni. - Rómulo Vernengo Prack. (Sec.: Tristán Bravo). [\(Ver comentario a continuación\)](#)

**NOTA A FALLO**

JOSÉ VÍCTOR SING

**1.1. INTRODUCCIÓN**

La Cám. Nac. de Apelaciones en lo Civil, Sala B, en autos caratulados: "Ruiz de Redondo, María L. s/sucesión" por el fallo del 28/5/87, sienta la doctrina a seguir en lo que es materia de publicidad de cesión de acciones y derechos hereditarios anterior a la inscripción de la declaratoria de herederos o testamento y en la que se hallan comprendidos inmuebles (La Ley, año LII, N° 74 del 13 de abril de 1988).

El asunto toca directamente al quehacer notarial, ya que, por el plenario de la misma Cámara del 24/2/86, tal especie de actos debe otorgarse dentro de la prescripción del inc. 6º del art. 1184 del Cód. Civil, esto es, la escritura pública.

Como es sabido, esta última resolución puso punto final a cierta costumbre del ámbito judicial de hacer tales cesiones por instrumento privado con firmas certificadas que se agregaban al expediente, y a las cesiones de la misma clase que se otorgaban mediante acta judicial (1)(270).

Pero el caso no se agota cumplida que es la función fedataria del acto de la cesión. Entendemos que a raíz del fallo de la Sala B, la profesionalidad del notario va más allá de la conclusión del acto público de la cesión.

Antes de entrar en este punto, es menester ilustrar con la transcripción de la resolución de la Sala B, a saber:

2ª Instancia. - Buenos Aires, mayo 28 de 1987.

Considerando: Tal como lo destaca el sentenciante y lo resolvió con anterioridad esta sala (conf. B. C. A. 852 del 29/4/82), 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, distintos al de las inhibiciones.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Pero, si bien la mencionada circunstancia quita virtualidad a la doctrina del fallo plenario dictado en los autos "Discoli Alberto F., suc." (Rev. LA LEY, t. 1980-A, p. 327), la misma a criterio de esta mayoría, 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, sucede que ahora suprimida la segunda alternativa, sólo puede quedar en pie la anterior, sin que, entonces, existan razones que avalen el nacimiento de una nueva, en realidad supuesta en los dos precedentes.

En este sentido debe destacarse también que el otorgamiento del acto notarial produce determinadas fehaciencias incluso respecto de terceros, pero no prioridades al cesionario en contra del embargante.

La respectiva escritura, forma necesaria para la debida instrumentación de la cesión de derechos hereditarios (plenario CNCiv., "Rivera de Vignatti -Rev. LA LEY, t. 1986-B, p. 155- ) es un presupuesto previo para que el contrato sea oponible a los terceros pero no el único recaudo, se debe tipificar para que ese efecto se pueda producir.

Tal es el alcance que la mayoría ha dado a los considerandos desarrollados en el plenario citado por el quejoso, refiriéndose a una situación distinta (acreedores del causante ) .

Nótese en definitiva que en la especie se está en presencia de dos instrumentos públicos que generan derechos a distintas personas. La escritura de fs. 10/13 por un lado y las actuaciones cumplidas en el juicio donde se ordenó el embargo del que da cuenta el oficio de fs. 7 por el otro, (art. 979, incs. 2º y 4º, Cód. Civil; Llambías, Tratado de derecho civil, parte general, t. II, núms. 1159/61), ¿Cuál tendrá prioridad, si, por definición, ambos son suficientes para publicar los actos respectivos? En este respecto no hay razones que impongan otorgar esa consecuencia a la actuación del escribano pero no a la del juez que ejerció la función en un expediente patrimonial y público seguido contra la propia cedente.

Hace falta, razonablemente, aquel segundo paso al que se hizo referencia antes, esto es la incorporación de algunos de los documentos al juicio sucesorio. El acreedor que concrete primero ese trámite será el que tenga el mejor derecho, y para ello se le brinda la alternativa de iniciar, el respectivo proceso universal, que no es una obligación, pero es una necesidad de sus propias prerrogativas.

A tenor de lo expuesto y lo que resulta de las constancias de autos, es ajustada a derecho la solución adoptada a fs. 63, avalada además, por distintos antecedentes jurisprudenciales y doctrinarios (conf. Borda, Tratado de derecho civil Sucesiones, t. II, núm. 765 y nota 1179; ed. 1975; López de Zavalía, Teoría de los contratos. Parte especial, t. 1. p. 865, ed. 1976; ídem, sala F.E.D., t. 45, p. 197; ídem sala G. R. 14.758 del 22/7/85.

En virtud de lo dicho, se resuelve: confirmar el pronunciamiento de fs. 68 en lo principal, aunque modificando la imposición de costas, que por tratarse de una cuestión compleja con antecedentes encontrados que pudieron confundir al vencido deberán soportarse en ambas instancias en el orden

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

causado (arts. 68, 2ª par. y concs., Cód. Procesal). - Teresa M. Estévez Brasa. - Hugo Molteni. - Rómulo Vernengo Prack. ( Sec.: Tristán Bravo ) .

### **1.2. INCIDENCIA DEL FALLO EN LA FUNCIÓN NOTARIAL**

Lo transcrito da paño para diversas hechuras. De ellas sería interesante un análisis de la publicidad en general para luego circunscribirlo a la que es jurídica y, por último a la que es registral inmobiliaria. Mas el propósito que de ordinario nos leva a comentar estos asuntos, es el de extraer algún resultado práctico aplicable a la función notarial. Ceñimos, pues, el examen a lo que entendemos resulta útil para el escribano.

Así, rescatamos para el notario lo siguiente: 1) la cesión de acciones y derechos hereditarios en nuestro ámbito capitalino carece de anotación inmobiliaria autónoma, lo que quiere decir que, dentro del régimen de la ley 17801 y el decreto 2080/80, por sí sola, no puede obtener su toma de razón; 2) si bien es cierto que el acto notarial de la cesión "...produce determinadas fehaciencias, incluso respecto de terceros..." "no confiere... prioridades al cesionario en contra del embargante...", (en el caso, embargante del causante); 3) el escribano en el supuesto de autorizar una escritura por medio del tracto abreviado registral, no debe calificar como documentalmente idónea una cesión de acciones y derechos hereditarios que no tuviere la forma de la escritura pública(2)(271); 4) "Es que si la opción (surgida de los autos «Díscoli, Alberto F. s/sucesión» Rev. La Ley, t. 1980-A, pág. 327) a los fines de la oponibilidad a terceros era por aquel entonces (el del fallo citado) la de presentar el acuerdo de voluntades en el expediente o inscribirlo en el registro respectivo, ahora suprimida la segunda alternativa (por la derogación de la ley 17417) sólo puede quedar en pie la anterior". Esta última afirmación significa que si se procura la oponibilidad a terceros de la cesión, se impone incorporarla al expediente respectivo; 5) para neutralizar la acción del embargante y que permanezca intocado el cesionario, "...hace falta razonablemente, aquel segundo paso"; esto es, la incorporación al expediente del testimonio de la cesión. Si el embargante, a su vez, incorporare el oficio de la medida cautelar, la situación se resolverá de acuerdo con el principio general de derecho que establece que: "Prior in tempore potior in jure."

### **1.3. RÉGIMEN ANTERIOR**

Conocida cuál es la importancia de la decisión de la Sala B, es conveniente rememorar el régimen legal anterior aplicable en la Capital Federal a la cesión de acciones y derechos hereditarios que se publicaba antes de la inscripción de la declaratoria de herederos o del testamento o de la escritura de enajenación por medio de la técnica del tracto abreviado registral (art. 16. ley 17801).

En ese entonces regía, además de la 17801, la ley 17417 que en su art. 58 establecía: "El Registro tendrá secciones donde se anotarán: ... d) la cesión de acciones y derechos hereditarios anteriores a la registración de la respectiva declaratoria o testamento;" lo cual era concordante con el inc. b)

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

del art. 30 de la ley 17801: "El Registro tendrá secciones donde se anotarán: ... Toda otra registración de carácter personal que dispongan las leyes nacionales o provinciales y que incida sobre el estado o la disponibilidad jurídica de los inmuebles".

Significó que hasta la ley 22231 que derogó la ley 17417, y el dictado del decreto 2080/80 reglamentario de la ley 17801, la cesión que nos ocupa (entre otras anotaciones personales) vinculada a inmuebles tuvo su oponibilidad a terceros mediante la registración en el RPI, lo cual se materializaba mediante su anotación, y ante requerimiento de legítimo interesado, el Registro provocaba el despacho publicitario en los formularios de informes o certificados.

La anotación de tal especie de cesiones revestía carácter exclusivamente personal. Se hacía por el nombre del causante y del cesionario (art. 63, ley 17417). Quiere esto decir que era desvinculada del inmueble o inmuebles comprendidos en la cesión. Siendo así, cuando el peticionario de la inscripción de la declaratoria de herederos o del testamento o de la escritura de tracto abreviado quería hacer valer conjuntamente aquella cesión, debía dar los datos de los nombres del causante, cedente, cesionario y la fecha y número de la anotación al registrador del dominio, porque al carecer de antecedente de dominio (folio real) de toda vinculación con aquélla, el agente calificador ignoraba su existencia. Asimismo el peticionario debía aportar los antecedentes documentales que sustentaban aquella cesión ya que, héchola saber al registrador del dominio, éste no contaba más que con la noticia de los datos indicativos de ella y una sintética anotación personal.

Nótese que bajo este régimen publicitario, el acto del heredero cedente y del cesionario era plenamente eficaz frente a terceros; y, al mismo tiempo existía la responsabilidad del notario por la obligación de instar al Registro la anotación del testimonio de la cesión (art. 6º ley 17801 y art. 6º, ley 17417).

Hoy la registración de tales actos sólo ha sido recogida por el decreto 2080/80 del 13/10/80, cuando es conjunta con la de una declaratoria de herederos o de un testamento o de un testimonio de un acto enajenativo de tracto abreviado registral (arts. 104, 106 37, e inc. b del art. 16 de la ley 17801).

Comporta decir que el decreto 2080/80 no ha considerado la situación que enuncia el inc. b del art. 30 de la ley 17801: "El Registro tendrá secciones donde se anotarán: ... toda otra registración de carácter personal que dispongan las leyes nacionales y provinciales y que incida sobre el estado o la disponibilidad jurídica de los inmuebles"; (la anotación y levantamiento de las inhibiciones las prescribe el inc. a del mismo artículo y el cap. IV del decreto). Y no pudo ser de otra manera, porque derogada la ley 17417 e ignorada entre las tipicidades que expresa el art. 2º de la ley 17801 como materia de registración, una norma de jerarquía inferior como es el decreto no podía receptor un documento o situación jurídica no contemplada por la Ley Nacional Registral (art. 86, inc. 2º de la Constitución Nacional).

Recogiendo la idea central del fallo que nos ocupa, tenemos que hoy la

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

única forma de obtener oponibilidad para una cesión de acciones y derechos hereditarios vinculada a inmuebles y anterior a la inscripción de la declaratoria de herederos o testamento o a una escritura de cambio de titularidad dominical por tracto abreviado registral, es incorporar su testimonio notarial al expediente judicial correspondiente. Esa es la publicidad que le cabe. Tal interpretación de la Sala B no es novedosa doctrinariamente, porque Elías P. Guastavino en su estudio "Oponibilidad de la cesión de la herencia anterior a la declaratoria de herederos", publicado en La Ley el 13/4/88, cita a Mario A. Zinny como postulante de aquella suerte publicitaria en su trabajo "Cesión de herencia y otras figuras", pág. 1026 de Rev. del Notariado, N° 796, 1984.

De allí, nosotros entendemos que la labor del notario no concluye con la autorización de la escritura de cesión de acciones y derechos hereditarios y la expedición de su testimonio o testimonios. ¿Por qué? Porque aunque hoy no existe para él el deber de anotación del inc. a del art. 6° de la ley 17801 (obligación profesional de publicitarlo), hay el mismo deber profesional de asesoramiento debido a las partes. Se trata nada menos que de conferir oponibilidad a la cesión notarialmente autorizada, lo cual, como se vio, consiste en la incorporación testimoniada en el expediente judicial.

Sin embargo, el escribano no está legalmente autorizado para cumplir este opus. El llena su cometido haciéndolo conocer a las partes del acto; y aun es conveniente que escriturariamente ellas expresen que asumen el quehacer de publicitarlo, como también que al testimonio expedido y a continuación del nombre de la parte para quien se hace, se añada la leyenda: ". . .y para su incorporación al expediente sucesorio de Ene Ene ..."  
Con lo sobredicho creemos haber obtenido el provecho que el fallo de la Sala B depara a la función notarial.