

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

CLÁUSULAS DE MORA: Se opera por el solo vencimiento. Devenga un punitorio del 0,5% mensual. Para los primeros 15 días sólo devenga una multa diaria de U\$S 10, que se acumula al punitorio y compensatorio si no se cancela en ese plazo. Transcurridos 60 días en mora o incurrido el deudor en dos situaciones de mora por más de 15 días, se produce la caducidad del plazo total por declaración del acreedor notificada por carta documento, telegrama colacionado o acta notarial al domicilio del deudor. A partir de la caducidad la deuda devenga un punitorio del 1%, además del compensatorio pactado y acrecidos por mora.

LUGAR DE PAGO: Opción 1) El fijado en la escritura, calle ... N° ... de ...
Opción 2) El notificado al deudor con 5 días de anticipación al vencimiento, dentro del radio de esta Capital.

BIEN GRAVADO: Finca calle ... N° ... de Capital Federal. Nomenclatura Catastral ... Matrícula...

GARANTÍA: Hipoteca en primer grado.

TRANSFERENCIA: Por endoso nominativo con nombre del endosatario y fecha de celebración, sin límites de transferencias.

Firma del deudor

Firma del escribano

Firma del registrador

INSCRIPCIÓN REGISTRAL

ENDOSOS (sin responsabilidad del endosante, art. 40):

Endoso 1°. Firma.....	Endoso 2°. Firma.....
Endosatario. Nombre.....	Endosatario. Nombre.....
Domicilio.....	Domicilio.....
Fecha.....	Fecha.....

ESPACIO RESERVADO PARA ASENTAR PAGOS PARCIALES, DE CUOTAS, INTERESES O MULTAS (art. 39, inc. i, ley 24441).

CONSULTAS **JURÍDICONOTARIALES**

I. DONACIÓN Y CESIÓN. Inobservabilidad del título proveniente de cesión gratuita de derechos hereditarios. No aplicabilidad del art. 1277 del Cód. Civil. Inscripción

DOCTRINA:

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

- 1) En la donación se transmite la propiedad de una cosa, en tanto que en la cesión se transmiten derechos.
- 2) Son títulos observables aquellos en que se formaliza una donación simple a quienes no son herederos forzosos.
- 3) No es observable, en cambio, un título proveniente de cesión gratuita de derechos hereditarios formalizado de acuerdo con las leyes.
- 4) Cuando se ceden genéricamente derechos hereditarios tampoco se requiere el asentimiento conyugal.
- 5) La cesión de derechos hereditarios debe inscribirse simultáneamente con la declaratoria de herederos.

(Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto de la escribana Mariana E. Levin Rabey, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 15 de noviembre de 1995.) (Expte. 2950 - M - 1995)

CONSULTA: el escribano E. M. V. M., regente del registro N°... de la Capital Federal, formula consulta respecto del posible saneamiento de un título, a fin de que la titular pueda disponer del inmueble.

HECHOS

1°) La señora F. de D., de estado civil viuda, compró el inmueble sito en Gorriti 4467, unidad funcional 3, de Capital Federal; 2°) Al fallecimiento de la compradora, se dicta declaratoria de herederos a favor de sus tres hijos: Yolanda, Elsa y Félix; 3°) Félix cedió gratuitamente todos los derechos hereditarios a su hermana Yolanda; 4°) Elsa cedió gratuitamente todos los derechos hereditarios a su hermana Yolanda.

El escribano M. observa que en la cesión de que da cuenta el punto 3°), no comparece la cónyuge del cedente, figurando en la escritura de cesión que el cedente tenía domicilio en el bien objeto de la consulta, y además observa el título de la propietaria en función de la gratuidad de las cesiones. También el escribano expone que "la donataria" Elsa se halla fallecida. Dados estos antecedentes, el escribano consulta sobre mecanismos para el saneamiento del título de la señora Yolanda.

ANÁLISIS DEL CASO

1) El escribano consultante observa el título en función de la gratuidad de las cesiones. En realidad, los títulos observables son aquellos en que se formaliza una donación simple a quienes no son herederos forzosos, por la acción reipersecutoria que prescribe el art. 3955, Cód. Civil; pero una cesión de derechos hereditarios es propiamente cesión (en juego derechos) y no donación. En la donación se transmite la propiedad de una cosa, en la cesión se transmiten derechos.

2) Ambos hermanos realizan una cesión genérica de derechos hereditarios (obviamente, los bienes hereditarios revisten el carácter de propios); su accionar queda fuera de la órbita del art. 1277 del Cód. Civil.

En cuanto a la inscripción de los derechos hereditarios, la ley 17417 preveía

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

un sistema de Registro de Anotaciones Personales. En su art. 58, inc. d), se establecía la inscripción de la cesión de derechos y acciones hereditarios antecesores a la registración de la declaratoria de herederos o testamento. Siguiendo esta normativa, el plenario "Discoli" (C. N. Civ., en pleno, diciembre 24, 1979) estableció que, para que la cesión de derechos hereditarios sea oponible a terceros, debe ser anotada en el Registro de la Propiedad. Con el dictado de la ley 17801 el panorama se modifica, ya que en el capítulo dedicado a Registro de Anotaciones Procesales, sólo contempla la anotación de inhibiciones de las personas para disponer de bienes, y toda otra registración de carácter personal que dispongan las leyes nacionales o provinciales y que incidan en la disponibilidad jurídica de los inmuebles. El decreto 2080 / 80 guardó silencio al respecto, previendo únicamente que, cuando se hubiere efectuado cesión de derechos hereditarios, ella debe inscribirse simultáneamente con la declaratoria de herederos, por lo que, en el fallo "Ferrari Ceretti", se estableció que el plenario "Discoli" no se aplica más por falta de sustento normativo.

3) En cuanto se observa que el "inmueble objeto de la cesión" era asiento del hogar conyugal de uno de los cedentes, se cae en el mismo error: en la cesión genérica de derechos hereditarios se transmiten "derechos"... sin determinación del contenido; no se transmiten bienes individualizados, sino una universalidad jurídica, y este concepto debe regir aun cuando en el acervo hereditario hubiera inmuebles.

Durante la comunidad, el conjunto de los bienes hereditarios indivisos pertenece a todos los herederos, sin que ninguno de ellos pueda atribuirse el derecho exclusivo sobre alguno de esos bienes. Cada heredero es propietario de una porción ideal o cuota de la herencia.

4) Por lo tanto, la cesión genérica de derechos hereditarios nunca puede ser afectada por la acción de reducción; tampoco debe prestarse asentimiento conyugal.

Debido a todo esto y atento a los antecedentes relacionados, no es observable el título del vendedor, y puede efectuarse sin inconvenientes la escritura traslativa de dominio.

CONCLUSIONES

1. No es observable un título proveniente de cesión gratuita de derechos hereditarios formalizado de acuerdo a las leyes.
2. Para la cesión genérica de derechos hereditarios no se requiere asentimiento conyugal.

II. ABOGADO. Adquirente con intervención en ejecución hipotecaria. NULIDAD DEL TÍTULO

DOCTRINA:

- 1) La aplicación de la norma a todos los procesos judiciales, sean ellos contenciosos o voluntarios, haya o no litigio, sanciona con la nulidad absoluta la violación de la prohibición legal, de acuerdo con el art. 1361 del Cód. civil.