

SUCESIÓN: INSCRIPCIÓN DE LA DECLARATORIA DE HEREDEROS: EFECTOS; SUBSISTENCIA DE LA INDIVISIÓN COMUNITARIA*

DOCTRINA:

- 1) *La mera inscripción de la declaratoria de herederos en el Registro no implica la adjudicación de los inmuebles en condominio, sino simplemente exteriorización de la indivisión hereditaria o postcomunitaria en su caso.*
- 2) *El criterio de que la inscripción de la declaratoria de herederos hace nacer un condominio da por tierra con la tipicidad de los derechos reales, pues no puede producirse una transformación del derecho por la voluntad de las partes juzgada a través del transcurso del tiempo.*
- 3) *Motivos de seguridad y orden público impiden considerar que la inscripción de la declaratoria constituya un derecho real algu-*
- nas veces sí y otras no. La forma de constitución de los derechos reales está taxativamente enumerada en nuestro Código, y la interpretación de la voluntad de las partes que inscriben una declaración de herederos no se encuentra prevista como una manera válida de constituir derechos reales.*
- 4) *La inscripción de la declaratoria de herederos no modifica el estado de indivisión.*
- 5) *La indivisión hereditaria no es igual a copropiedad de la cosa, puesto que comprende a la universalidad. M. M. F. L.*

C1ª CC San Isidro, Sala I, setiembre 8 de 1998. Autos: “Scardasis, Hilarios/sucesión intestada”.

(*) Publicado en *El Derecho* del 5/4/99, fallo 49.119.

En la ciudad de San Isidro, provincia de Buenos Aires, a los ocho días del mes de septiembre de mil novecientos noventa y ocho, se reúnen en Acuerdo los señores jueces de la Sala Primera del Departamento Judicial de San Isidro, Dres. *Graciela Medina* y *Carmen Cabrera de Carranza*, el Dr. *Roland Arazi* se encuentra en uso de licencia, para dictar sentencia en el juicio: “Scardasis, Hilario s/sucesión intestada”; y habiéndose oportunamente practicado el sorteo pertinente (art. 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires) resulta que debe observarse el siguiente orden: Dres. *Medina* y *Cabrera de Carranza*, resolviéndose plantear y votar la siguiente cuestión: ¿Es justa la resolución apelada?

A la cuestión planteada la señora juez doctora *Medina*, dijo:

1. Vienen estos autos a conocimiento de estaalzada en virtud del recurso de apelación en contra de la providencia de fs. 252 que textualmente dice: “Habiendo cesado la comunidad hereditaria con la inscripción de la declaratoria de herederos ordenada a fs. 122, no ha lugar a lo solicitado”. Lo solicitado era la homologación de un acuerdo particionario.

Los apelantes en agravios que corren agregados a fs. 253-255 señalan que el resolutivo apelado es erróneo porque la inscripción de la declaratoria de herederos no pone fin a la comunidad hereditaria.

2. La inscripción de la declaratoria de herederos no pone fin a la comunidad hereditaria.

A pesar de que una inveterada práctica en la Capital Federal y en la provincia de Buenos Aires otorga valor de partición en condominio a la inscripción de la declaratoria de herederos en el Registro de la Propiedad, consideramos que ello no es así.

Conviene aclarar, citando a Zannoni (Zannoni, Eduardo, *Tratado de las Sucesiones*, t. 1, pág. 525), que el hecho de que la declaratoria de herederos sea inscrita en el Registro de la Propiedad no altera su intrínseca naturaleza: constituir el título hereditario oponible *erga omnes* que acredita ser heredero de quien figura como titular registral del inmueble. Pero nada más. La declaratoria por sí sola ni constituye, ni transmite, ni declara, ni modifica derechos reales sobre inmuebles. Su valor declarativo se limita al título que acredita la vocación, el llamamiento hereditario. Es verdad que esa inscripción debe hacerse para el supuesto en que los herederos declarados pretendiesen disponer del inmueble mediante tracto abreviado (art. 16, inc. a, ley 17801 [ED, 23-921]), pero en este caso se está ante una situación registral de excepción a la exigencia de la continuidad del tracto como principio general (art. 14, ley 17801).

La opinión del doctor Zannoni no es aislada en la doctrina, sino que coinciden en ella la mayoría de los tratadistas actuales de Derecho Sucesorio.

La jurisprudencia sobre el tema también es pacífica, cabe recordar el esclarecedor voto al respecto del doctor Belluscio cuando era miembro de la Sala C de la Cámara Nacional Civil de la Capital, cuando señalaba que “la mera inscripción de la declaratoria en el Registro no implica adjudicación de los inmuebles en condominio sino simplemente exteriorización de la indivisión he-

reditaria o poscomunitaria en su caso” (Zannoni, Eduardo A., “Indivisión poscomunitaria y comunidad: su coexistencia e implicancias”, *JA*, 27-217).

En igual sentido se ha pronunciado el doctor Pérez Lasala en el *Tratado de Derecho sucesorio*, admitiendo la posibilidad de la inscripción de la declaratoria de herederos como manera de demostrar la indivisión, pero no el condominio (Pérez Lasala, José Luis, *Derecho de las sucesiones*, vol. I, pág. 590, ver su clarísima diferenciación entre comunidad hereditaria y condominio de pág. 586).

En las Segundas Jornadas Mendocinas de Derecho Civil, realizadas en el año 1991, por unanimidad se declaró que: “Aun admitiéndose la inscripción de la declaratoria de herederos, ésta no pone fin a la comunidad hereditaria, ni implica adjudicación de los bienes en condominio” (Segundas Jornadas Mendocinas de Derecho Civil, Universidad de Mendoza, 18 al 20 de abril de 1991, Comisión Nro. 5, puntos 1 y 2, en “El Derecho Privado en la Argentina. Conclusiones de Congresos y Jornadas de los últimos treinta años”, pág. 190).

En opinión de Stratta, el criterio de que la inscripción de la declaratoria de herederos hace nacer un condominio da por tierra con la tipicidad de los derechos reales, pues no puede producirse una transformación del derecho por la voluntad de las partes juzgada a través del transcurso del tiempo (Stratta, Alicia, *La declaratoria de herederos*, pág. 53).

Alterini señala que: “La tesis de la transformación del dominio del causante en condominio de los herederos implica en definitiva la desaparición de la figura de la comunidad hereditaria (arts. 3449 y ss.), cuyo régimen no es idéntico al del condominio. No se comprende por qué la inscripción registral de la declaratoria de herederos, que tiende simplemente a su publicitación, pueda tener tal energía como para convertir una comunidad hereditaria en un condominio, cuando ninguna disposición legal da pie a ese trascendente efecto y máxime que el condominio tiene como objeto único a las cosas. Si la inscripción de la declaratoria es insuficiente para generar el condominio, no debe inferirse de la prolongación de la indivisión luego de esa publicidad registral la virtualidad que ninguna norma prevé de alumbrar el condominio entre los cotitulares: por lo demás, parece objetable una doctrina que asienta una derivación tan significativa en una pauta tan indefinida como es la ‘prolongación’ del estado de indivisión, sin que haya señalado cuál sería el lapso mínimo, por lo menos aproximado, de esa prolongación” (Jorge Alterini, en Llambías, *Código Civil anotado*, t. IV-A, pág. 496).

Por nuestra parte, pensamos que motivos de seguridad y orden público impiden considerar que la inscripción de la declaratoria constituya un derecho real algunas veces sí y otras no. La forma de constitución de los derechos reales está taxativamente enumerada en nuestro Código, y la interpretación de la voluntad de las partes que inscriben una declaratoria de herederos no se encuentra prevista como una manera válida de constituir derechos reales.

La jurisprudencia de los tribunales capitalinos ha advertido sobre los problemas de seguridad jurídica que origina el considerar que la declaratoria de herederos inscripta da origen a un condominio, diciendo:

“La inscripción de la declaratoria de herederos no modifica el estado de indivisión” (Cámara Nacional Civil, Sala C, *in re* “Belloco, Eduardo y otros c. Domínguez de Cáseres, Dora y otros”, LL, 1989-D-221).

La indivisión hereditaria no es igual a copropiedad de la cosa, puesto que comprende a la universalidad (Cámara Nacional Civil, Sala C, con voto del Dr. Cifuentes, LL, 1989-D-231 y Llambías, *Código Civil anotado*, t. IV-A, pág. 494).

El condominio se puede constituir por contrato (caso de adjudicación de algún bien en condominio en la partición), por acto de última voluntad (caso del legado de una cosa a dos o más personas), o por la ley (o, en su caso, por coposesión que lleva a la usurpación), casos entre los cuales no se halla la prolongación de la indivisión, a pesar de lo dicho por Vélez Sársfield en la nota al art. 2675, donde opinó que podía constituir condominio la prolongación de una indivisión. Las notas no son ley y la mencionada no se ajusta a los términos del Código. El criterio expuesto, a más de apartado de los textos legales, dejaría siempre en la inseguridad la situación jurídica de los bienes, pues quedaría librada a la interpretación de cada caso particular la determinación de cuándo quedó constituido el condominio, lo que reviste importancia en razón de no ser iguales los derechos de los condóminos sobre la cosa en condominio que los de los comuneros sobre las cosas en indivisión (Cámara Nacional Civil, Sala C, ED, 71-154; ED, 60-143; JA, 27-1975-215; LL, 1975-A-525). Por todo lo expuesto voto por la negativa.

Por iguales consideraciones la doctora *Cabrera de Carranza* votó también por la negativa.

El Dr. *Roland Arazi* no votó el presente acuerdo por encontrarse en uso de licencia (art. 48, ley 5827).

Por lo expuesto en el Acuerdo que antecede se revoca en todas sus partes la resolución apelada. Regístrese, notifíquese y devuélvase. – *María del Carmen Cabrera de Carranza*. – *Graciela Medina* (Sec.: Eduardo R. Godio Philip).