

Derechos Reales: registraci3n en las transmisiones dominiales mortis causa. Acerca de su necesaria inscripci3n.

Análisis de los artículos 1051, 2505, 3410 y 3430 del Código Civil y Ley Nacional Registral 17801 *

Por **Domingo Cura Grassi**

I. Introito

En un trabajo anterior publicado por la *Revista del Notariado*¹ me referí, igualmente, al siempre interesante tema relacionado con la inscripci3n registral, preguntándome: “¿De la absolutidad a la relatividad?”, en relaci3n con el concepto de “absolutidad”² de todos y cada uno de los Derechos Reales, y ello a partir de la modificaci3n efectuada al artículo 2505 del Código Civil por la ley 17711.

En esa inteligencia, advertí que la “publicidad” originaria de Vélez Sársfield ha sufrido un cambio para nada menor.

Y si bien, se expresó, el derecho real en sí existe con anterioridad a la “ins-

* Especial para *Revista del Notariado*.

(1) *Revista del Notariado* 857, julio-agosto-septiembre 1999, pp. 19 y ss.

(2) Los derechos reales son absolutos, es decir, su titular ejerce ese derecho contra todos *erga omnes*, a diferencia de los derechos personales, que son relativos, es decir, valen entre las partes.

Para aquellos que deseen profundizar el alcance y extensi3n de las diferencias entre una y otra clase de derechos, remitimos al volumen I de nuestra obra *Derechos Reales. Parte General. 50 diferencias entre los Derechos Reales y Personales*, Depalma, Bs. As., 1998, p. 43.

cripción registral”³, con la modificación efectuada por la ley 17711 al artículo 2505 del Código Civil, se necesita de aquella para perfeccionar ese derecho real, ergo, para hacerlo oponible a terceros.

II. Transmisiones dominiales entre vivos y mortis causa

Parecería que las afirmaciones expresadas en el acápite anterior no encuentran reparo alguno⁴ en relación con las transmisiones efectuadas entre vivos.

Pero a partir de algunas opiniones doctrinales⁵, así como también de diversos fallos jurisprudenciales⁶, parecería que no existe la misma coincidencia en relación con las transmisiones mortis causa y la necesidad de inscribir, en su caso, la respectiva declaratoria de herederos⁷.

En efecto, entre otros, se ha dicho:

a) “... de acuerdo con lo dispuesto en el inc. a. del art. 2 de la ley 17.801 [...] el mismo se refiere sin duda a las adquisiciones *ut singuli*...”⁸.

b) “... los efectos de la registración [...] se inserta en el sistema concebido por el codificador para la adquisición derivada por actos entre vivos de derechos reales sobre inmuebles...”⁹.

c) “... que el artículo 2505 del Cód. Civ. reformado por la ley 17.711, es ambiguo en su redacción porque no se sabe si se trata de una disposición que sólo rige los actos entre vivos o si también abarca a las transmisiones por causa de muerte...”¹⁰.

III. Análisis de los artículos 1051, 2505, 3410 y 3430 del Código Civil y la Ley Nacional Registral 17801

a. Artículo 1051 del Código Civil:

¿Por qué comenzar con este artículo y no con el específico 2505?

Porque, precisamente, creo oportuno en este estadio traer a colación las dos razones que dieron motivo al agregado efectuado por la ley 17711 a este artículo, y que, a no dudarlo, tiene estricta vinculación con el tema motivo del presente ensayo, y que hacen, en definitiva, a la ansiada seguridad jurídica.

(3) Artículo 577 del Código Civil: Antes de la tradición de la cosa el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real.

(4) Tanto de la doctrina, jurisprudencia y ley al respecto.

(5) Abella, Adriana, *La Ley*, 28/11/05.

(6) Entre otros, *vide* Cám. Nac. Civ., Sala D, ED 189-515 y Cám. Nac. Com., Sala A, LL 1986-A. 389.

(7) No en mi opinión, adelantando la solución a la presente cuestión.

En efecto, no obstante la redacción del artículo 3430 del Código Civil, igualmente modificado por la ley 17711, la inscripción en los registros respectivos es necesaria y eficaz.

(8) López de Zavalía, Fernando, *Curso introductorio de Derecho Registral*, Zavalía, Bs. As., 1983, p. 272.

(9) Coghlan, Antonio, *Teoría General de Derecho Inmobiliario Registral*, Abeledo-Perrot, Bs. As., 1984, p. 17.

(10) Molinario, Alberto, “El régimen de la publicidad en la reforma del Código Civil”, en *Revista Notarial* 699, mayo-junio 1968, pp. 527 y ss.

En primer lugar, debemos recordar el caso de un demente que no tenía inscripta la sentencia de interdicción ¹¹.

En segundo lugar, el menor que actuaba con documento falsificado, porque no podía, precisamente, disponer de sus bienes ¹².

b. Artículo 2505 del Código Civil:

Nos remitimos, *brevitatis causa*, a las expresiones formuladas en este mismo estudio, puntos I y II respectivamente.

c. Artículos 3410, 3430, 3412, 3414 y 3417 del Código Civil:

Estos artículos analizan lo que se ha dado en llamar “posesión hereditaria” ¹³.

Y si bien de la lectura de estos artículos surge que reciben de pleno derecho los bienes ¹⁴, por nuestra parte sostenemos la necesaria y eficaz inscripción registral, tratándose de transmisiones mortis causa.

En efecto, no podemos omitir el grado de significación y trascendencia que tuvo la reforma de la ley 17711 en el artículo 2505 y, sumado a ello, las disposiciones que dimanarían de la aplicación de la Ley Nacional de Registración Inmobiliaria 17801.

La investidura lograda por los herederos, ya sea *ipso iure*, como judicial, de acuerdo con el análisis y contenido de los artículos motivo de tratamiento inmediato a la presente cuestión, decíamos entonces, que la investidura sola no basta, sino que es menester la inscripción registral a los fines de lograr la ansiada –se insiste– seguridad jurídica.

Como muestra de nuestra opinión, en el siguiente punto

IV. Abordaremos la cuestión desde el punto de vista práctico

d. Ley Nacional del Registro de la Propiedad Inmobiliaria 17801:

Esta ley, que entró en vigencia junto con la ley 17711 de modificación al Código Civil, se refiere a las transmisiones inmobiliarias, tanto por actos entre vivos como por causa de muerte.

Y, en definitiva, el Registro es declarativo ¹⁵, declara un derecho que nació con anterioridad.

(11) Ver de Zannoni, Eduardo, *Ineficacia y Nulidad*, Astrea, Bs. As., 1986, p. 175.

Por mi parte, insisto en la necesaria instalación en el ámbito nacional de un Registro de Interdicciones.

(12) Un caso de nulidad relativa.

(13) Aunque se expresa en doctrina que nada tiene de común con el instituto posesorio en sí, por nuestra parte discrepamos de tajante aseveración.

Tan sólo aquí señalamos algo de naturaleza común y esencial: la posesión hace al “hecho”, independientemente del “derecho”.

El “derecho” recién nace con la declaratoria de herederos, o, en su caso, con la aprobación judicial del testamento.

(14) Si bien se distingue entre herederos forzosos y otro tipo de herederos, como los colaterales y testamentarios.

(15) Distinto sería el caso si el Registro fuera constitutivo.

El Registro inscribe títulos y no derechos.

IV. Aplicación práctica de una cuestión teórica

“*Si lo exacto en teoría no lo es en lo práctico, es que hay una falta en la teoría*” (Schopenhauer) ¹⁶.

Para seguir con esta importante premisa y advertencia, se nos ocurre, pensando en voz alta, el siguiente ejemplo: si yo adquiero mortis causa una propiedad y no la inscribo en el registro inmobiliario respectivo, si algún acreedor del anterior propietario intenta una tercería ¹⁷, traba un embargo o grava con hipoteca ese bien, incluso aunque yo esté en posesión del mismo ¹⁸, esas medidas me son oponibles.

De ahí, entonces, la significación y trascendencia de la inscripción registral –insistimos– con los beneficios propios, entre otros, tracto, bloqueo y prioridad, a los fines de lograr la ansiada seguridad jurídica.

Bibliografía

Alterini, Jorge, *Código Civil Comentado*, Abeledo-Perrot, Bs. As.

Coghlan, Antonio, *Teoría General de Derecho Inmobiliario Registral*, Abeledo-Perrot, Bs. As., 1984.

Cura Grassi, Domingo, *Derechos Reales*, vol. II. *Posesión*, Ad Hoc, Bs. As., 2005. *Derechos Reales*, vol. VI. *Publicidad*, Depalma, Bs. As., 2000. *Revista del Notariado* julio-agosto-septiembre 1999.

Díez Picazo, Luis M. y Guillon, Antonio, *Derecho de Cosas*, Tecnos, Madrid, 1990.

López de Zavalía, Fernando, *Curso introductorio de Derecho Registral*, Zavalía, Bs. As., 1983.

Molinario, Alberto, “El régimen de la publicidad en la reforma del Código Civil”, en *Revista Notarial* 699, mayo-junio 1968.

Roca Sastre, José M., *Derecho Hipotecario*, Bosch, Barcelona, 1954.

Zannoni, Eduardo, *Ineficacia y Nulidad*, Astrea, Bs. As., 1986.

(16) *L'art d' avoir toujours raison*, Circ., France, 1999.

(17) De dominio o de mejor derecho.

(18) De más está decir que estamos frente a un hipotético caso, de difícil solución, al que pueden darse más que diversas soluciones. Igualmente aquí, para aquellos que deseen profundizar el tema relativo al poseedor en virtud del denominado boleto de compra y venta y diversas hipótesis de conflicto, remitimos a nuestra reciente obra *Posesión*, Ad Hoc, Bs. As., 2005, pp. 101 y ss.