

Derecho de representación en las sucesiones *

Dictamen elaborado por la escribana **María Marta Luisa Herrera**

Doctrina

- 1) *La representación es el derecho ex lege, por el cual los hijos de un grado ulterior son colocados en el grado que ocupaba su padre o madre en la familia del difunto, a fin de suceder juntos en su lugar a la misma parte de la herencia a la cual el padre o la madre habrían sucedido. No se puede representar **sino a las personas muertas** que habrían sido llamadas a la sucesión del difunto (art. 3556 CC).*
- 2) *A través de la declaratoria de herederos, se produce el reconocimiento judicial del carácter de heredero. Todos los herederos ab intestato del causante, especialmente los mencionados en el artículo 3412 del Código Civil, deben pedirla, porque ella constituye el título por el cual se pueden inscribir el dominio de los bienes a su nombre en el Registro de la Propiedad.*
- 3) *La declaratoria de herederos no causa estado ni tiene eficacia de cosa juzgada, ya que no es una sentencia que pone fin a una controversia, razón por la cual, eventualmente, podrían incluirse nuevos herederos o pueden ser excluidos aquellos que la declaratoria contiene.*
- 4) *Es válida la venta de cosa ajena, cuando el vendedor resultara posteriormente*

* Se publican dos dictámenes en respuesta a una misma consulta, elaborados por los escribanos **María Marta Luisa Herrera** y **Mario G. Szmuch**, y aprobados por la Comisión de Consultas Jurídicas el 27/8/2007.

sucesor universal o singular propietario de la cosa vendida por el artículo 1330 del Código Civil.

- 5) *El principio de tracto sucesivo está contenido en el artículo 15 de la ley 17.801. Sin embargo, y a pesar de las apariencias, esta norma no constituye una mera disposición formal, sino que tiene fundamento en el derecho sustantivo.*
- 6) *No merece observación el antecedente de un título de propiedad constituido por transmisión hereditaria donde se incurrió en error de derecho al articular, en el dictado de la declaratoria de herederos, la institución como tal a quien carecía del derecho de representación por no haber prefallecido al representado, si con posterioridad se rectificó la resolución judicial declarando a quien correspondía como heredero, saneando la cuestión, y aun cuando sucedieron actos transmisivos del bien, el artículo 1330 del CC pone su manto de solución definitiva al caso.*

Antecedentes

El escribano B. formula consulta a la Comisión de Consultas Jurídicas sobre la base de los siguientes antecedentes:

P. M., siendo de estado civil soltera, compra por escritura del 30 de diciembre de 1944 la propiedad de la calle B..., unidad funcional N° 1, de la localidad de Olivos, partido de Vicente López, provincia de Buenos Aires.

P. M. fallece el 28/07/1981, siendo soltera y sin herederos forzosos. La Srta. M. tenía un hermano, L. M., quien a su vez tenía un hijo, J. B. M.

Fallecido L. M. el 25/06/1985, su juicio sucesorio tramitó por ante el Departamento Judicial de San Martín. En el mes de diciembre de 1985 recayó declaratoria de herederos en el expediente sucesorio de marras, a favor del hijo del causante, J. B. M. Nunca se denunció en este expediente sucesorio y como integrante del acervo sucesorio el departamento de la calle B..., que había sido de propiedad de la hermana del causante (a quien este había sucedido).

El juicio sucesorio de P. M., que tramitó en el Departamento Judicial de Morón, fue recién iniciado en marzo de 1991, a instancias de su sobrino J. B. M. En el mencionado expediente, luego de cumplidos los trámites de estilo, se dictó declaratoria de herederos a favor de “*su sobrino J. B. M. Y A., en representación de su padre post-muerto L. M. D.*”.

Con posterioridad al dictado de la declaratoria de herederos de P. M., su sobrino, como único heredero declarado, procedió a enajenar el inmueble de marras, por escritura del 25/03/1999. El adquirente, en virtud de esta escritura, procedió a su vez a transmitir la propiedad a título de venta, por escritura de fecha 8/02/2001.

Cuando estos últimos adquirentes pretendieron, a su vez, enajenar el inmueble, su título fue observado aduciéndose que la venta efectuada por el señor B. J. M. en 1999 adolecía de defectos, toda vez que el departamento de la calle B... debió haber sido denunciado en la sucesión del hermano de P., L. M. –padre de J. B. –, quien era su heredero, y haberse transmitido desde allí a su sobrino J. B. M., debiéndose haber cumplimentado asimismo en este

expediente los demás trámites de estilo (pago de tasa, rogatoria de oficios y testimonios, etc.).

Con fecha 1º de septiembre de 2006, el Juzgado interviniente en la sucesión de P. M., de oficio, dictó un auto en virtud del cual, advertido que fue un error en la declaratoria de herederos previamente dictada, y en atención a lo que surgía de las constancias de autos (que la causante había fallecido el 28/7/1981 y el deceso de su hermano ocurrió el 25/06/1985), rectificó la declaratoria en el sentido de que por fallecimiento de doña P. M. le sucede en carácter de universal heredero su hermano L. M. y D., y no su sobrino J. B. M. y A., como allí se consignara.

El escribano consultante manifiesta que trae el caso a consideración de esta Comisión por considerar incorrecta la observación formulada, en virtud de ser el señor J. B. M. único heredero presentado y declarado en autos en la sucesión de su tía P. M. Se funda para ello en los artículos 3585, 3410, 1330 y 2504 del Código Civil.

Consideraciones de la consulta

En relación con la consulta formulada y cada una de las consideraciones relatadas por el escribano B., y en virtud de las cuales se concluye objetando la bondad de los títulos antecedentes, cabe realizar las siguientes consideraciones:

1. Sucesión. Vocación hereditaria de los colaterales

La sucesión es la transmisión de los derechos activos y pasivos que componen la herencia de una persona muerta, a la persona que sobrevive, a la cual la ley o el testador llaman para recibirla.

Toda persona que goza del derecho de aceptar o repudiar una herencia, transmite a sus sucesores el derecho de opción que le correspondía.

A falta de herederos legítimos, las sucesiones intestadas corresponden a los parientes colaterales dentro del cuarto grado inclusive, en el orden y según las reglas establecidas en este Código Civil, salvo el caso de herencias vacantes.

En este caso, el pariente más cercano en grado excluye al más remoto, salvo el derecho de representación, ya que los llamados a la sucesión intestada no sólo suceden por derecho propio, sino también por derecho de representación.¹

Al fallecer P. M., su hermano L. M. excluyó a J. B. M., por ser aquel un colateral de grado más próximo, conforme lo dispuesto por el art. 3585 del Código Civil.

Dispone el art. 3420 del mismo Código que “El heredero, aunque fuera incapaz, o ignorase que la herencia se le ha deferido, es sin embargo propietario de ella, desde la muerte del autor de la sucesión”.

Por su parte, el artículo 3419 del Código dispone que “El heredero que sobrevive un solo instante al difunto, transmite la herencia a sus propios herederos, que gozan como él la facultad de aceptarla o renunciarla”. En tal

(1) Ver Borda, Guillermo, *Tratado de Derecho Civil, Sucesiones*, tomo II, p. 78.

virtud, al fallecer L. M. sin haber renunciado a la herencia de su hermana P., la transmitió a sus propios herederos, en el caso, su hijo J. B. M.

Va de suyo que, a los efectos registrales pertinentes, respecto de la transmisión de los respectivos patrimonios, debieron haberse tramitado las dos sucesiones, cumpliéndose en ellas con los trámites de estilo, conforme lo reglado en la ley ritual y en las normas registrales respectivas.

2. Representación sucesoria

La representación es el derecho por el cual los hijos de un grado ulterior son colocados en el grado que ocupaba su padre o madre en la familia del difunto, a fin de suceder juntos en su lugar a la misma parte de la herencia a la cual el padre o la madre habrían sucedido. Este llamamiento a la sucesión por representación le viene exclusivamente de la ley y no del representado ².

Para que la representación tenga lugar es preciso que el representante mismo sea hábil para suceder a aquel de cuya sucesión se trata.

Ahora bien, el artículo 3554 del Código Civil es muy esclarecedor, al disponer que no se puede representar *sino a las personas muertas* que habrían sido llamadas a la sucesión del difunto (art. 3556 Código Civil), con excepción del renunciante de la herencia, a quien, aun vivo, pueden representarlo sus hijos.

La representación sólo tiene lugar en favor de los descendientes, y el más próximo excluye siempre al más remoto. No tiene lugar en el caso de sucesiones testamentarias.

El art. 3560 del Código Civil establece que en la línea colateral, la representación sólo tiene lugar a favor de los hijos y descendientes de los hermanos, bien sean de padre y madre o de un solo lado, para dividir la herencia del ascendiente con los demás coherederos de grado más próximo.

La representación hace entrar a los representantes en los derechos que el representado hubiese tenido en la sucesión si viviera.

3. Declaratoria de herederos. Incorporación de patrimonio del causante en el del heredero (posesión hereditaria)

Conforme entienden renombrados autores, y quedará demostrado por las consideraciones que efectuaremos a continuación, el tratamiento de este tema por parte de Vélez Sarsfield es uno de sus más notorios desaciertos ³.

Liminarmente podemos destacar que el tema de la posesión hereditaria no tiene que ver ni con la atribución de la propiedad de la herencia, que opera independientemente de aquella, desde el momento mismo de la muerte del causante, y no pueden resolverse por su vía las cuestiones de la titularidad de los bienes hereditarios; ni con el derecho real que lleva ese nombre, ya que la posesión hereditaria no requiere ni del corpus ni del *animus*, requerido por ese derecho real.

(2) Borda, op. cit., tomo II, p. 13.

(3) Maffía, Jorge, *Manual de Derecho Sucesorio*, tomo 1, Editorial Depalma, año 1993, p. 263.

Explica Borda ⁴ que la *posesión hereditaria* no es otra cosa que *el reconocimiento de la calidad de heredero*, el cual a veces las leyes conceden de pleno derecho sin intervención judicial (a ascendientes o descendientes legítimos y cónyuge –conf. art. 3410 del Código Civil–), sin perjuicio de lo que diremos más adelante y de que, en los casos restantes, requiere declaración del magistrado (conf. artículo 3412 Código Civil), en virtud de la cual, además, se entiende conferida la posesión.

Es decir que es la investidura de heredero, el título –al menos, provisional– ⁵ en virtud del cual se pueden ejercer los derechos inherentes a la calidad de heredero. En efecto, la calidad hereditaria se vincula con el goce de los derechos hereditarios o el derecho a suceder, y la posesión hereditaria, con su ejercicio (conf. Maffia, Borda).

Pero, más allá de esto, el instituto de la posesión hereditaria apunta a otros fines: se ha querido dotar al heredero de un título provisionalmente inatacable frente a terceros –sin perjuicio de controversias ulteriores–, para favorecer el movimiento de los bienes (Lafaille) ⁶.

Por eso resulta evidente, como señala Lafaille, que la **finalidad del instituto no responde a la denominación que ha recibido en la práctica**: no es solo entregar la posesión de los bienes al sucesor *mortis causa* (a quien la ley se la confiere desde el momento mismo del fallecimiento del causante –art. 2468 Código Civil–), sino que es la **investidura oficial que exterioriza la transferencia**, la cual tiene lugar –en el caso de todos los herederos y como dijimos– desde el momento del deceso, sin que los terceros puedan conocer exactamente cuándo opera ⁷. De ahí que sea el medio legal de adquirir el dominio de la herencia.

La finalidad perseguida con su incorporación es la de garantía y publicidad, más allá de pretensiones fiscales, por eso, el acto judicial por el que se declara heredero del causante al sucesor, por ello puede ser definida como “... *el acto de la autoridad pública en cuya virtud se reconoce el traspaso mortis causa a favor de cierta y determinada persona, a quien se otorga por este medio el título correspondiente...*” (Lafaille).

Las reglas de posesión hereditaria contenidas en nuestro Código, a las que hicimos referencia, lo vinculan directamente con el sistema francés de transmisión sucesoria de bienes.

Ahora bien, no obstante lo dispuesto por Vélez en el Código Civil, lo cierto es que la introducción del sistema francés en nuestro derecho era contraria a nuestra tradición jurídica ⁸ y, por lo pronto, nos explica Borda, las necesidades

(4) Borda, Guillermo, *Tratado de Derecho Civil, Sucesiones*, tomo I, p. 310.

(5) Conf. Borda, Maffia, op. cit., p. 264.

(6) De allí la importancia de este tema y lo dispuesto por el artículo 3430 del Código Civil.

(7) Lafaille, citado por Maffia, op. cit., p. 265.

(8) Esta discordancia entre la práctica y la norma legal se debe a que, antes de la sanción del Código Civil, se mantenían en nuestro país las prácticas de la Colonia, según las cuales se formalizaba siempre un juicio sucesorio para acreditar el derecho de los peticionantes, cualquiera fuera el grado de parentesco.

de la vida moderna y lo dispuesto por los códigos procesales y la jurisprudencia han contribuido a desdibujar a la posesión hereditaria tal como la describimos precedentemente, y aun a reducirla a un papel de acción muy modesto.

En efecto, la realidad muestra que, hoy por hoy, **TODOS LOS HEREDEROS** ⁹, cualquiera sea su rango, necesitan el reconocimiento judicial de su carácter de tales, y la diferencia entre herederos legítimos y legitimarios, en relación con este tema, ha quedado reducida a muy pocas cosas ¹⁰. Las posesiones hereditarias conferidas de pleno derecho o judicialmente han quedado equiparadas por lo dispuesto por el artículo 3415 y la última parte del artículo 3417, ambos del Código Civil.

Así, la posesión hereditaria viene a representar, en materia sucesoria y de transmisión *mortis causa*, lo mismo que la tradición en materia de transmisión *inter vivos* (aunque en este caso el traspaso material de la cosa sea indispensable, no así en materia sucesoria).

Por ello, la *finalidad* de dar *publicidad* a la transmisión para que sea oponible a terceros, que de tal manera pueden actuar con base cierta en sus relaciones con quienes pretenden ser herederos, no se justifica –dicen Borda y Maffia, siguiendo a Bibiloni– que se excluya de la necesidad de conferirla a ciertos herederos, por próximos y legítimos que sean, pues la notoriedad del vínculo en que se funda este privilegio no es tal en las complicadas sociedades contemporáneas ¹¹.

De este modo, aunque nuestro Código Civil sigue en su texto lo dispuesto por el Código Civil francés, en la realidad funciona de manera muy semejante al sistema del Código alemán, en virtud del cual si bien algunos de los herederos poseen la herencia a título de dueños desde el momento del fallecimiento, todos los herederos, cualquiera sea el grado de parentesco, deben hacerse de un reconocimiento judicial de su vocación en ese sentido para ser tenidos como tales (Fornieles), especialmente respecto de la transmisión de los bienes inmuebles.

Ello porque la insuficiencia de la *saisine* francesa como medio de publicidad es tan notoria que en nuestro país nunca se abandonó la secular tradición española de exigir declaratoria de herederos respecto de todos los sucesores,

(9) Conf. Borda, Maffia, para quien, además, la declaratoria de herederos es útil a terceros en ambos casos, por indicar el número de herederos que suceden al causante.

(10) Todo ello, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 3410 y concordantes del Código Civil, que disponen que los ascendientes, descendientes y cónyuge del causante tienen posesión hereditaria desde el momento mismo de la muerte del causante.

(11) En el mismo sentido, Maffia expresa que cuando Vélez incorporó la posesión hereditaria en nuestro sistema intentó establecer la necesidad de dar publicidad a la transmisión y, así, el reconocimiento judicial serviría a esos fines. Pero, en determinados supuestos y atendiendo al vínculo con el causante, que ya mencionamos anteriormente, la ley ha eliminado la necesidad de la declaratoria de herederos para que los sucesores entren en posesión de la herencia, lo cual, el mismo autor, también siguiendo a Bibiloni, señala como una excepción infeliz a los fines perseguidos por la ley. "... La excepción fundada en la notoriedad del vínculo no resulta feliz. Con razón discurría Bibiloni que todo este sistema de la *saisane* que el derecho nacional no conocía hasta el Código, no puede coexistir con un sistema racional de estabilidad jurídica [...] en las ciudades las gentes no se conocen..." Maffia, op. cit., pp. 269/270.

cualquiera fuere su vínculo y, siempre según Borda, en el caso de transmisión hereditaria de inmuebles, esa declaratoria deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, sin lo cual no será posible la transmisión de ningún derecho real¹².

Como quedó expresado, en nuestro sistema un heredero colateral de un causante no adquiere la posesión hereditaria de pleno derecho y debe pedirla al juez del sucesorio, acreditando su vínculo con el causante a esos fines (arts. 3412 y 3413 Código Civil). A partir de ese momento será titular de los derechos hereditarios y podrá ejercerlos plenamente.

Otros autores, por el contrario, consideran que todo heredero es propietario de los bienes transmitidos por sucesión, desde el momento mismo del fallecimiento del causante, y en ningún caso necesitan del conferimiento de la posesión hereditaria (declaratoria de herederos) para disponer de estos, sea que se trate de descendientes, ascendientes, cónyuge o parientes colaterales, se trate de bienes muebles o inmuebles.

Pues bien, como ya dijimos, a través de la declaratoria de herederos, entonces, se produce el reconocimiento judicial del carácter de heredero. Pero, previo a su dictado, deberán cumplimentarse las normas exigidas por los Códigos de rito que rijan el procedimiento judicial del tribunal que sea competente para dictar la declaratoria.

Si bien en nuestro país, conforme lo establece nuestra Constitución Nacional, esos Códigos son locales, básicamente existe coincidencia en que: a) deben efectuarse publicaciones llamándose a herederos y acreedores del causante; b) debe acreditarse el parentesco mediante la agregación de las partidas correspondientes; c) debe correrse vista al Agente Fiscal; y d) debe efectuarse el pago de las tasas y los impuestos sucesorios que correspondan.

Los parientes colaterales, por disposición del artículo 3412 del Código Civil, deberán en todos los casos pedir la posesión hereditaria al juez, en el supuesto de ser herederos del causante.

Respecto de lo dispuesto por el artículo 3417 del Código Civil, en relación con este tema, parecería desprenderse que el heredero sólo puede considerarse propietario de los bienes de la herencia después de haber sido puesto en posesión de la herencia por el juez, a menos que la tenga de pleno derecho. Sin embargo, la doctrina nos explica que la idea que ha querido expresar el codificador es que el heredero no goza con plenitud de sus derechos de propietario mientras no tenga la posesión, en otras palabras, es *titular* de los derechos hereditarios, pero no puede ejercerlos.

Ahora bien, como esbozamos antes, el ámbito de vigencia práctica de este artículo 3417 del Código es muy modesto en materia de transmisión de cosas muebles y cuando los herederos son descendientes, ascendientes y cónyuge del causante, porque no es exacto que estos últimos herederos, a quienes el

(12) Borda, op. cit., tomo I, p. 314. Bibiloni, por su parte, dice que "... Nadie prescinde ni puede prescindir de ella en nuestro país. Ningún escribano admitiría ningún título de propiedad sin que se presentase testimonio de aquella..." en Maffía, op. cit., p. 276.

juez no haya otorgado la posesión, carezcan de la posibilidad de ejercer sus derechos respecto de las cosas muebles: en la práctica, producido el deceso, entran de inmediato en la posesión real de la herencia (no posesión hereditaria) y gozan de los bienes, los usufructúan y hasta disponen de ellos: el Código autoriza a hacerlo.

Pero Borda señala una excepción a este “principio general” de interpretación del artículo 3417, en el caso de cosas inmuebles¹³. Tratándose de inmuebles, explica el autor, no podrá ningún heredero transmitir la propiedad mientras no tenga declaratoria de herederos (trátase de descendientes, ascendientes, cónyuge, que gozan de la posesión de pleno derecho, o de los que no lo hacen y necesitan la posesión hereditaria [colaterales]), porque la mencionada declaratoria es requisito para la escrituración y la inscripción en el Registro de la Propiedad¹⁴, ya que el auto de declaratoria de herederos debe ser luego inscripto en el Registro de la Propiedad, y a partir de ese momento recién se encuentra el heredero en condiciones de ejercer con plenitud sus derechos de dueño respecto de esos bienes inmuebles¹⁵.

En materia de inmuebles, dice Borda, la declaratoria de herederos constituye el título hereditario¹⁶ que permite inscribir el dominio a nombre de los herederos y, recién a partir de entonces, transmitir los derechos de propiedad sobre los bienes a terceros y/o hipotecarlos, o de cualquier otra manera disponer de ellos; y además, como dijimos anteriormente, constituye la posesión hereditaria para los herederos colaterales.

Finalmente, es dable destacar que la declaratoria no causa efecto ni hace cosa juzgada entre los coherederos –porque no es una sentencia que ponga fin a una controversia– pero, sin embargo, sí tiene efectos respecto de terceros.

Frente a terceros, la declaratoria de herederos hace presumir buena fe de quienes han contratado con los herederos declarados con todas las consecuencias inherentes a ella (art. 3430 Código Civil –heredero aparente–), de ahí su importancia; por lo que quien invoque la mala fe del tercero que trató con un heredero declarado deberá probarlo.

4. Legitimación para disponer. Tracto sucesivo

El principio de tracto sucesivo está contenido en el artículo 15 de la ley 17.801. Sin embargo y a pesar de las apariencias, esta norma no se constituye en una mera disposición formal, sino que tiene fundamento en el derecho sustantivo¹⁷.

El principio de tracto sucesivo, tal como está formulado en nuestro derecho

(13) En el mismo sentido, Maffía califica a la declaratoria de herederos dictada en este marco, como “título provisional” que permitirá al heredero enajenar válidamente.

(14) CCiv. Cap., Sala B, 16/5/1951, causa 493, Sala C, causa 26.953 y 14.127, citados por Borda, op. cit., p. 321.

(15) Borda, op. cit., tomo I, p. 316.

(16) Borda, op. cit., p. 327.

(17) Vilaro, Felipe Pedro, *Elementos de derecho registral inmobiliario*, Scotti Editora, edición actualizada, cap. IV, pp. 81 y sucesivas.

positivo, tiene un aspecto sustancial que conduce a la ineficacia del documento otorgado cuando al no cumplirlo se viola el artículo 15 de la ley 17.801, primera parte, y el artículo 23 de la ley 17.801. Para decirlo en otras palabras: sin título inscripto no puede haber acto dispositivo eficaz, y el funcionario tiene prohibido intervenir en esas circunstancias, salvo las excepciones expresamente consignadas en el artículo 16 de la ley (tracto abreviado).

Cuando se otorga un acto sin cumplir con la regularidad del tracto, la sanción que cabría aplicarle es la inoponibilidad respecto de terceros, que se vieron impedidos de conocer el encadenamiento de la sucesión del bien y no pueden perjudicarse por ello (Villaro). Pero, sin embargo, esta sanción de ineficacia no importa que, en lo sustancial, el negocio subyacente no inscripto sea materialmente válido.

5. Nulidad de declaratoria de herederos

La declaratoria de herederos es el pronunciamiento judicial mediante el cual se reconoce el carácter de heredero emergente de la ley. No causa estado ni tiene eficacia de cosa juzgada, ya que no es una sentencia que pone fin a una controversia, razón por la cual, eventualmente, podrían incluirse nuevos herederos o pueden ser excluidos aquellos que la declaratoria contiene ¹⁸.

La modificación de la declaratoria de herederos, si media oposición de la parte interesada, debe tramitarse por vía ordinaria. Si hay conformidad de los herederos, puede efectuarse en el mismo sucesorio ¹⁹.

Conclusiones

En el caso planteado por el consultante se da la circunstancia de que el padre del disponente del inmueble de marras, L. M., falleció con posterioridad a su hermana P., titular registral del bien objeto de transmisión.

Consecuentemente, y conforme se desprende de lo expresado en los apartados 1) y 2) del punto B), precedente, L. M. sucedió como heredero legítimo a su hermana P. M.

Para disponer de los bienes de su hermana, L. M. debía pedir al juez competente el dictado de la declaratoria de herederos a favor, por la que se le conferiría la posesión hereditaria y que, a su vez, actuaría como título hábil de disposición.

Ahora bien, L. M. falleció sin iniciar el trámite sucesorio de su hermana P.

Al fallecimiento de L. M., su hijo J. B. inició el trámite sucesorio de su padre, omitiendo denunciar como integrante del acervo hereditario al bien que le habría correspondido por sucesión de su hermana P. Cumplidos los trámites de estilo y publicados los edictos correspondientes, se dictó declaratoria de herederos a favor de su hijo J. B.

Posteriormente, J. B. inició por derecho propio la sucesión de su tía P., y

(18) Palacio, Lino Enrique, *Manual de Derecho Procesal*, 11ª edición actualizada, Abeledo Perrot, p. 865.

(19) Borda, op. cit., p. 328.

obtuvo declaratoria de herederos a su favor, en la cual expresamente se estableció que este heredaba en representación de su padre “post-fallecido” (a la causante).

Esta declaratoria adolecía, por los fundamentos expuestos, de un error de derecho que la hacía nula, ya que, como dijimos en el punto B), no existe derecho de representación sino en el caso de pre fallecimiento de quien hubiera estado llamado a suceder a la causante. En el caso de examen, L. M. debería haber prefallecido a su hermana P. para que su sobrino J. B. pudiera heredar a la segunda por representación del primero.

No se da en este caso el *prefallecimiento del heredero* para que sus sucesores puedan invocar el derecho de representación: J. B. M. no hereda a su tía en representación de su padre, sino que es su padre quien la hereda directamente.

Ahora bien, L. M. no pidió oportunamente que se dictara a su favor una declaratoria de heredero de su hermana, pero ese derecho se transmitió a su heredero J. B., quien debió haberlo solicitado en el mismo sucesorio de su padre, denunciando a tal derecho de reclamación de herencia de P. M. como integrante del acervo sucesorio de éste.

A partir de ahí serían las normas procesales pertinentes las que habrían dispuesto la posibilidad de que la sucesión de P. M. tramitara por conexión junto con la de su hermano L., como heredero de aquélla, o si sería necesario iniciar un expediente por separado a esos fines.

En virtud de esa declaratoria erróneamente dictada en la sucesión de P. M., J. B. dispuso del bien, aun cuando no contara con título a esos fines (la declaratoria de herederos era nula), lo cual tampoco fue advertido por el escribano interviniente.

Sin embargo, en el año 2006, el Juzgado interviniente en la sucesión de P. M. rectifica de oficio la declaratoria de herederos y nombra heredero de aquella a su hermano L. M.

Del relato de los hechos precedentemente formulado queda claro que en el caso planteado tuvieron lugar una serie de irregularidades en el cumplimiento de los pasos que hacen al tracto sucesivo en la transmisión del inmueble de la calle... de P. M. a L. M. y de este a J. B. M. Ello sin mencionar los incumplimientos de tipo tributario y procesal, en los expedientes sucesorios.

Sin embargo, J. B. M. era heredero de su padre, según sí podía acreditar con la declaratoria de herederos dictada en el expediente sucesorio de aquél, y que constituía su “título” hábil, del cual sí disponía al momento de enajenar el bien de la calle B...

Y, por el auto rectificatorio dictado en la sucesión de P. M., del año 2006, se declaró al hermano de la causante, L. M., como sucesor de aquella. De manera que en esa fecha (2006) J. B. M. se hizo del segundo “título” necesario para disponer del bien como heredero de este; por lo cual, y por aplicación del 1330 del Código Civil, la venta por él instrumentada en el año 1999, por la que dispuso del bien respecto del cual no tenía título, purgó sus vicios de nulidad por haber devenido propietario del bien inmueble objeto de aquella, con posterioridad, en virtud de ese auto judicial.

De esta forma, y aunque sin sincronización en el tiempo, obtuvo J. B. los dos títulos en virtud de los cuales él era sucesor y propietario del inmueble de la calle B...: a) la declaratoria de herederos dictada en el sucesorio de su padre a su favor; y b) la declaratoria de herederos dictada en el sucesorio de su tía, a favor de su padre.

El error de derecho antes referido (tener a J. B. como heredero de P.) también quedó neutralizado con el dictado de la mencionada rectificación de declaratoria de herederos, a favor de su padre L. M. en su carácter de heredero de su hermana, como realmente era.

Ahora bien, todas estas circunstancias que hacen a la transmisión del inmueble de marras no tuvieron reflejo registral (no se inscribió a L. M. como sucesor de su hermana P., ni a J. B. M. como sucesor de su padre, en la matrícula del bien objeto de transmisión).

El verdadero “tracto” de transmisión del inmueble de marras habría exigido que: **a)** se obtenga en el sucesorio de P. M. una declaratoria de herederos a favor de su hermano L. M., como sucesor de aquella (título); **b)** posteriormente, se denuncie en la sucesión de L. M. la existencia de este bien que le corresponde por sucesión de su hermana P., del cual vendrá a ser titular su sobrino J. B. por sucesión de su padre, L. M., en concordancia con la declaratoria de herederos que deberá dictarse a su favor en el expediente sucesorio de su padre, previo cumplimiento de los trámites de estilo (título de B. M. respecto del inmueble).

Sin embargo, analizando los hechos de la consulta a través del prisma del espíritu del legislador en esta materia, entendemos que intentar recomponer en la actualidad ese “tracto registral” quizá podría ser una tarea correcta desde el punto de vista formal (aunque de muy difícil concreción práctica), pero de ninguna manera sería necesario desde el punto de vista de la legitimación sustancial de J. B. M. para disponer del bien, toda vez que este a) poseía declaratoria de herederos dictada a su favor en el sucesorio de su padre L. y b) con la rectificación de oficio de la declaratoria de herederos de 2006, en la sucesión de P. a favor de su padre L., obtuvo el segundo título necesario para disponer del bien y purgó cualquier nulidad, por aplicación del art. 1330 del Código Civil ²⁰.

Este auto rectificatorio purgó, además, cualquier error de derecho del comprador de J. B., que pudiera haber obstado su buena fe. La falta de inscripción de estas declaratorias no puede afectar la legitimación sustancial de J. B. para disponer, máxime cuando la inscripción tiene en nuestro derecho efecto declarativo y no constitutivo en forma alguna.

Finalmente, consideraremos un argumento atendible contra esta posición, según el cual el incumplimiento de los pasos procesales y registrales en la

(20) La declaratoria de herederos por la cual se lo tuvo como sucesor de P. M. por postfallecimiento de su padre adolecía de nulidad absoluta, por lo cual entendemos que cuando dispuso del bien originariamente en virtud de ese título nulo no era propietario del bien, y por eso es que consideramos que sólo a partir de 2006, con la rectificación de la mencionada declaratoria, se hizo de los documentos necesarios para legitimar su carácter.

sucesión de L. M. respecto del inmueble de marras (denuncia, pago de tasas, inscripción de la declaratoria en el Registro de la Propiedad, etc.) podría haber perjudicado a acreedores de L. M. (en el supuesto de existir), ya que se habría omitido incluir en el acervo sucesorio de L. un “crédito” al cual el causante tenía derecho. Sin perjuicio de ser lógica esta consideración, entendemos que **en el caso concreto**, atendiendo a las fechas en que acontecieron los hechos descritos, esta circunstancia resulta irrelevante, toda vez que cualesquiera de esas obligaciones estaría a la fecha prescripta (siempre a salvo alguna improbable interrupción de la prescripción), o bien los acreedores podrían tener a salvo su acreencia, si el heredero no hubiera cumplimentado los pasos previstos para la aceptación de la herencia con beneficio de inventario, y esta fuera tenida como aceptada pura y simplemente.

En conclusión, entendemos que en virtud de la rectificatoria de la declaratoria de herederos dictada en la sucesión de P. M., J. B. M. completó su título respecto del inmueble del que había dispuesto con anterioridad, y, por el juego del artículo 1330 del Código Civil, la venta purgó el vicio de nulidad del que adolecía, por lo cual aquel no resultaría observable.

Y, en lo que respecta a las infracciones a las leyes procedimentales y registrales en que se incurrió en los sucesorios de marras, en relación con el encadenamiento de transmisión del mencionado bien, es nuestra opinión que, por las circunstancias concretas del caso (fechas), son irrelevantes y hacen que la venta no pueda ser atacada por terceros.