



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA H

34348/2007

CREO RICARDO Y OTRO s/SUCESION AB-INTESTATO

Buenos Aires, 29 de diciembre de 2021.- LJM/RM.vis

AUTOS Y VISTOS:

Las presentes actuaciones fueron elevadas al acuerdo de Sala a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto contra el decisorio que no hizo lugar a la inscripción de la cesión de derechos y acciones hereditaria.

La cesionaria Fabiano Luisa Alejandra solicitó la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de la cesión de derechos y acciones hereditarios presentada en autos, cuyos cedentes fueron los coherederos Ricardo, Silvia Susana y Estela Inés Creo Leiva.

El magistrado de grado no hizo lugar a la inscripción solicitada y dispuso que la cesionaria debía ocurrir por la vía y forma que corresponda, ello por entender que el inmueble sito en la calle Uruguay 1249/51, UF 26, se encuentra inscripto a nombre de los coherederos desde el 6 de junio de 2013-oportunidad en la que se inscribió la declaratoria de herederos-, por lo que la inscripción solicitada de la cesión de fecha 9 de mayo de 2019, excede el marco de las presentes actuaciones.

La inscripción de la declaratoria de herederos en el Registro de la Propiedad Inmueble no altera su intrínseca naturaleza, cual es la de constituir el título hereditario que acredita ser heredero de quien figura como titular registral del inmueble, toda vez que la inscripción de 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, aunque la inscripción debe hacerse para el supuesto en que los herederos declarados en conjunto pretendiesen



disponer del inmueble, a los fines de preservar la continuidad de tracto (conf. CNCiv. Sala E “Labayru, José c/RPI” del 22-2-4; Zannoni, Eduardo, "Tratado de las sucesiones", t. I, 2001, Ed. Astrea, p. 565, n. 539, citado también por C. Civ. y Com. San Isidro, sala 1ª, 8/9/1998, "S., H. s/suc.", LLBA 1999-972).

La mera inscripción de la declaratoria en el Registro de la Propiedad no implica adjudicación de los inmuebles en condominio, sino simplemente exteriorización de la indivisión hereditaria o post comunitaria, en su caso, publicidad y medio de oponibilidad de ella a terceros (conf. CNCiv. Sala C, del 6/8/1974, "Aubone v. Aubone", JA 27-215 y su nota: "Indivisión post comunitaria y comunidad hereditaria: su coexistencia e implicancias).

Es que, la constitución del condominio entre los herederos exige una concreta y expresa voluntad de adjudicar, la que no puede ser inferida del solo hecho de inscribir la declaratoria dictada a su favor (conf. Zannoni, "Efectos de la inscripción de la declaratoria de herederos respecto de la comunidad hereditaria y al fuero de atracción", ED 84-310).

En efecto, el artículo 2363 del CCyC que establece que: “*la Indivisión hereditaria solo cesa con la partición*” y por otra parte que abierta la sucesión a partir del momento mismo de la muerte del causante (art. 2277), se forma un estado de indivisión hereditaria entre los coherederos, cuyos bienes no pertenecen a ningún heredero en particular sino a todos en común, que sólo cesa con la partición, y no así con la inscripción registral de la declaratoria de herederos o del testamento en su caso.

Cabe señalar que el artículo 99 del Decreto 2080/80 (T.O. Decreto 466/99) establece que: “*Una vez registrada la Declaratoria o Testamento no se tomará razón de cesión de acciones y derechos hereditarios con relación al asiento de dominio, salvo que se dispusiera judicialmente*”.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA H

Por los argumentos esgrimidos “ut supra” y teniendo en cuenta lo que resulta de la disposición técnico registral DTR 7/2016, corresponde acceder al planteo de la recurre y en su mérito el magistrado de grado deberá ordenar la inscripción de la cesión de acciones y derechos hereditarios en el Registro de la Propiedad Inmueble de esta Ciudad, en relación al inmueble sito en la calle Uruguay 1249/51, UF 26, el cual mantendrá su carácter indiviso hasta tanto se proceda a efectuar la partición hereditaria en los términos del art. 2363 y siguientes del Código Civil y Comercial.

El cesionario con carácter previo a la inscripción deberá acompañar en autos la escritura de cesión original.

Por los fundamentos expuestos el Tribunal, **RESUELVE:** Revocar el decisorio apelado y en su mérito el magistrado de grado, previa incorporación de la escritura original de cesión, deberá ordenar la inscripción de la misma ante el Registro de la Propiedad Inmueble. **REGÍSTRESE. Notifíquese electrónicamente por Secretaria a la recurrente. Comuníquese al CIJ. Cumplido, devuélvase a la instancia de origen.**

