



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA A

**“JAUREGUI DIANA GEORGINA Y OTROS c/ ZURZOLO MARIA  
ESTER s/ COBRO DE SUMAS DE DINERO” (J.H.)  
EXPTE. N° 21372/2016 -J. 93-**

**RELACIÓN N° 021372/2016/CA004.-**

Buenos Aires, octubre 28 de 2022.-

**Y VISTOS: CONSIDERANDO:**

**I.-** Llegan estas actuaciones en virtud del recurso articulado subsidiariamente por la ejecutante contra la resolución del 19 de agosto de 2022, en cuanto no admite el pedido tendiente a que se ordene la subasta del inmueble embargado toda vez que no se encuentra inscripta la declaratoria de herederos en el expediente sucesorio del titular registral de dicho bien.-

**II.-** En primer lugar, es pertinente aclarar que en autos no se han embargado derechos hereditarios sino que la medida ejecutoria ha recaído sobre un inmueble en particular.-

Establecido ello, cabe señalar que el art. 16 de la ley 17.801 establece que *“no será necesaria la previa inscripción o anotación, a los efectos de la continuidad del tracto con respecto al documento que se otorgue, en los siguientes casos: a) cuando el documento sea otorgado por los jueces... d) cuando se trate de instrumentaciones que se otorguen en forma simultánea y se refieran a negocios jurídicos que versen sobre el mismo inmueble, aunque en las respectivas autorizaciones hayan intervenido distintos funcionarios. En todos estos casos el documento deberá expresar la relación de los antecedentes del dominio o de los derechos motivo de la transmisión o adjudicación,*



*a partir del que figure inscripto en el Registro, circunstancia que se consignará en el folio respectivo”.-*

Esta norma habilita la continuidad del trámite encaminado a la subasta, aun cuando la titularidad del inmueble a rematar todavía figure a nombre del primitivo propietario, ya fallecido en cuya sucesión se dictó declaratoria de herederos.-

Es que, la previa inscripción del título del disponente es requisito para el emplazamiento registral del derecho del adquirente y es una pauta que está dirigida al registrador, de modo que su cumplimiento debe observarse al momento de materializarse la nueva inscripción que se recaba con el título. Pero la previa titularidad inscripta no es exigible al tiempo del otorgamiento del acto de transmisión (conf. Falbo, Miguel, “Doctrina general del trato sucesivo en el Derecho Inmobiliario Registral Argentino” en Revista Notarial, no. 854. p. 74 y ss; CNCiv., Sala G, “Mac Donnell Douglas, Luis v. Mitchell, David I.”, 18/8/00).-

De ahí que, no resulte necesaria la previa inscripción de la declaratoria de herederos a fin de llevar adelante el acto de la subasta, pero por estar vinculada al estado jurídico del bien, debe hacerse constar en los edictos el día del fallecimiento del titular registral y el estado del proceso sucesorio, a fin de prevenir a los eventuales postores sobre la real situación jurídica del inmueble (conf. CNCiv. Sala K, “La Pietra, Luis J. y otros c/ Kaplan, Aída y otro”, del 19/10/2006, L.L. 2006-F, 813).-





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA A

Es que la mentada inscripción sirve a los fines de perfeccionar la transmisión hereditaria. Mas ello no obsta a la toma de razón de ulteriores enajenaciones, mediante el sistema de tracto abreviado, solución que satisface el fin práctico del citado régimen legal (conf. CNCiv. esta Sala, "Touzet, Antonia I.", del 1/9/93. L.L. 1994-A-431; íd., íd., R. 540.383 del 15/10/09; íd. íd. R. 558.903 del 13/7/10; íd., íd., R. 615.840 del 27/6/13).-

Súmese a lo expuesto que, tal como se indica en el pronunciamiento en crisis, el inmueble embargado se encuentra registralmente asentado a nombre de Vicente Zurzolo y la demandada resulta ser su única y universal heredera.-

Es decir, dado el indicado carácter, es claro que no corresponde efectuar partición alguna en el marco del expte. N° 84662/2003.-

En virtud de lo señalado, y con el alcance expuesto, el reproche en análisis habrá de ser receptado.-

Por lo expuesto, **SE RESUELVE:**  
Revocar la resolución apelada con el alcance que surge del presente pronunciamiento. Con costas de Alzada en el orden causado al no haber mediado réplica al memorial (conf. arts. 69, párrafo primero, y 68, párrafo segundo, del Código Procesal).-

Notifíquese a los interesados en los términos de las Acordadas 38/13, 31/11 y concordantes. Publíquese en el Centro de Comunicación Pública de la C.S.J.N. (conf. Acordadas 15 y 24/2013 -del 14 y 21 de agosto de



2013, respectivamente-) y oportunamente devuélvanse, haciéndose saber que en primera instancia deberá notificarse la recepción de las actuaciones y el presente fallo a los restantes involucrados si los hubiere, en forma conjunta.-

**CARLOS A. CALVO COSTA**

**SEBASTIÁN PICASSO**

**RICARDO LI ROSI**

