



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA F

Expte. N° 8109/19/CA1 -Sala F- "Orelle, José Rodolfo c/Registro de la Propiedad Inmueble Exp. 294/18".-

Buenos Aires, junio 27 de 2019.-DG

**VISTOS Y CONSIDERANDO:**

Vienen estos autos a conocimiento del Tribunal a raíz del recurso interpuesto a fs. 57/70 por el Escribano José M. R. Orelle contra la resolución administrativa obrante a fs. 45/49, por la que el Sr. Director del Registro de la Propiedad Inmueble de esta ciudad rechazara el recurso planteado a fs. 33/42, y en consecuencia, confirmara el criterio sustentado a fs. 26/29. A fs. 75/77 obra el dictamen del Señor Fiscal de Cámara propiciando la confirmación de la resolución recurrida.

Conforme surge de las constancias de autos, bajo la Presentación 732654 del 18/10/18 ingresó al Registro de la Propiedad Inmueble la escritura n° 230 del 21/11/17, autorizada por el Escribano Orelle, mediante la cual Beatriz María Espinosa, Delma Beatriz García Espinosa y Norberto Adrián García Espinosa venden a Campos 659 S.A. las "partes indivisas" que le corresponden del inmueble sito en Avda. Luis María Campos 659/61, matrícula FR 17-4735.

El referido documento mereció inscripción provisional, en los términos del art. 9 inc. b) de la Ley 17.801, haciéndose saber al profesional interviniente mediante observación de fecha 13/11/18 que "1) A fin de inscribir el presente de acuerdo al art. 4 de la DTR (Disposición Técnico Registral) 7/2016 sería previa la partición. Caso contrario de tratarse de una cesión de derechos sírvase adecuar la rogatoria en rubro 1 de minuta y testar la proporción consignada en rubro 6". Es decir que, por tratarse de la venta de partes indivisas de un inmueble sujeto a transmisión sucesoria por causa de muerte es requisito que exista partición.

Frente a ello el Escribano Orelle interpuso recurso administrativo de recalificación cuestionando el contenido de la DTR 7/2016 por considerar que transgrede la prelación normativa del ordenamiento nacional, avasalla garantías constitucionales y viola el art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación por aplicar retroactivamente una norma a situaciones anteriores.



Dicho remedio fue desestimado a fs. 26/29 por el Registro como así también el recurso registral ante la Dirección del Registro conforme surge de fs. 45/49 vta.

Ahora bien, el tema central a resolver es determinar si el mero hecho de que la declaratoria de herederos haya sido inscripta implica la adjudicación del inmueble en condominio a favor de los vendedores o si simplemente exterioriza la indivisión hereditaria o post comunitaria que, en la redacción del art. 2363 del CCyCN, sólo cesa con la partición. Y, en función de ello analizar el planteo de inconstitucionalidad de la DTR 7/2016 como así también la temporaneidad de su aplicación.

El control de constitucionalidad de las leyes que compete genéricamente a todos los jueces y, de manera especial, a la Corte Suprema en los casos concretos sometidos a su conocimiento, no se limita a la función de descalificar una norma por lesionar principios de la Ley Fundamental, sino que se extiende a las tareas de interpretar las leyes con fecundo y auténtico sentido constitucional en tanto la letra o el espíritu de aquéllas lo permita (voto del Dr. Fayt en "Cia. Arenera del Río Lujan S.A. c/ De Castro s/ indemnización", CSJN 19-XXII).

Expresado lo anterior, parece también necesario recordar que la declaración de inconstitucionalidad es un acto de suma gravedad institucional, que debe ser considerada como la última ratio del orden jurídico, a la que sólo cabe acudir cuando no existe otro modo de salvaguardar algún derecho o garantía amparado por la Constitución, si no es a costa de remover el obstáculo que representan normas de menor jerarquía (CSJN del 23/11/89, "Mitivie, Carlos M. c. Estado Argentino (M. de Defensa) Instituto de Ayuda Financiera para Pagos de Retiro y Pensiones Militares", en RED 24-221).

La revisión constitucional sólo puede tener lugar en verdaderos casos o causas en justicia, destinados a la tutela de intereses propios alegados por las partes (conf. CSJN diciembre 6-1988, en ED 132-549).

El Poder Judicial -único poder del Estado al que incumbe la declaración de inconstitucionalidad de las leyes (CS Santa Fe, octubre 30-1989, en ED 136-690)- debe efectuar el examen de razonabilidad de las normas dentro del ámbito de las previsiones en ellas contenidas y de ningún modo sobre la base de los resultados obtenidos en su aplicación, pues ellos importarían valorarlas en mérito a factores extraños (conf. CSJN agosto 3-1988, en ED 132-442).





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA F

La misión judicial no se agota con la remisión a la letra de la ley, toda vez que los jueces en cuanto servidores del derecho y para la realización de la justicia no pueden prescindir de la "ratio legis" y del espíritu de la norma, ello así por considerar que la admisión de soluciones notoriamente disvaliosas no resulta compatible con el fin común tanto de la tarea legislativa como de la judicial (CSJN 249:37 y sus citas).

Más allá que en el caso no se dan los presupuestos, no puede dejar de señalarse que la norma atacada recepta el criterio adoptado por este Tribunal con anterioridad a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación.

En efecto, es de recordar que cuando existe pluralidad de herederos se configura la comunidad hereditaria. En virtud de esta comunidad, y puesto que el llamamiento a la herencia tiene carácter universal, el derecho sobre los bienes que la constituyen pertenece al conjunto de los coherederos (Conf. Zannoni, Eduardo A., "Derecho Civil-Derecho de las Sucesiones", T.1, pag. 523, Ed. Astrea, Buenos Aires 2001).

Este estado de indivisión cesa con la partición, que es el negocio jurídico que pone fin a la comunidad hereditaria, mediante la distribución entre los coherederos de las titularidades activas contenidas en la herencia (Zannoni, Eduardo A., op. cit., pág. 629).

Esta Sala ya ha tenido oportunidad de pronunciarse, como se dijera, antes de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación en el sentido de que la declaratoria de herederos ni aun inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble pone fin a la comunidad hereditaria. Su valor declarativo se limita al título que acredita la vocación, el llamamiento hereditario. La forma de constitución de los derechos reales está taxativamente enumerada en el Código Civil, y la interpretación de la voluntad de los herederos que inscriben tal declaratoria no está prevista en dicha normativa. Esa inscripción no modifica el estado de indivisión hereditaria, la que no es igual a la copropiedad toda vez que recae sobre una universalidad (CNCiv. esta Sala, febrero 20/2004, "Labayru, José María c/Registro Propiedad Inmueble N°392/03" R.388.434; id. Id. abril 18/2018 "Siribelli, Ercilia Ana y otros c/Sanseverino, María Susana s/escrituración" Expte. 46.909/2015).

La mera inscripción de la declaratoria en el Registro de la Propiedad no implica la adjudicación de los inmuebles en condominio, sino





simplemente exteriorización de la indivisión –hereditaria o postcomunitaria-, en su caso, publicidad y medio de oponibilidad de ella a terceros.

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 a su favor (Zannoni, “Efectos de a inscripción de la declaratoria de herederos respecto de la comunidad hereditaria y al fuero de atracción” E.D. 84-310)

En definitiva y, tal como lo señala el Señor Fiscal de Cámara en su dictamen, lo que hace la cuestionada disposición del Registro de la Propiedad Inmueble es incorporar la doctrina y la jurisprudencia mayoritaria ya existentes sobre el particular, a la que, por otro lado, este Tribunal también se había adherido tal como fue señalado en el párrafo anterior.

Más aun, en el caso de autos donde no se está transmitiendo la totalidad del inmueble sino solamente partes indivisas que no están ni siquiera definidas tal como surge de la cláusula cuarta de la escritura en cuestión. En efecto, textualmente dice “Dejan constancia que su decisión contractual al realizar este acto, es transmitir a la parte compradora todos los derechos de los cuales son titulares sobre el referido inmueble por cualquier título que fuera, y con total plenitud, o sea sin reserva alguna, y con total prescindencia de las proporciones que surgen de los asientos registrales. Por ello, si de los títulos que fundamentan su derecho surge una proporción mayor, debe entenderse que esta venta comprende la totalidad de sus derechos, sin limitarse a proporciones fijas”.

En función de lo hasta aquí expuesto y lo dictaminado por el Señor Fiscal de Cámara, a cuyos fundamentos corresponde remitirse en honora a la brevedad, es que corresponde desestimar el recurso interpuesto por el Escribano Orelle y confirmar lo resuelto por el Registro de la Propiedad Inmueble.

En su mérito, **SE RESUELVE**: rechazar el recurso interpuesto en la presentación de fs. 57/70.

Regístrese, notifíquese y al Señor Fiscal de Cámara en su despacho. Oportunamente devuélvase.-

18.- Fernando Posse Saguier

---

Fecha de firma: 27/06/2019

Firmado por: JOSE LUIS GALMARINI, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: FERNANDO POSSE SAGUIER, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: EDUARDO ANTONIO ZANNONI, JUEZ DE CAMARA



#33163225#238154094#20190626123738015



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA F

16.- José Luis Galmarini

17.- Eduardo A. Zannoni

---

*Fecha de firma: 27/06/2019*

*Firmado por: JOSE LUIS GALMARINI, JUEZ DE CAMARA*

*Firmado por: FERNANDO POSSE SAGUIER, JUEZ DE CAMARA*

*Firmado por: EDUARDO ANTONIO ZANNONI, JUEZ DE CAMARA*



#33163225#238154094#20190626123738015