



*Poder Judicial de la Nación*

CAMARA CIVIL - SALA J

72750/2019

CEBER, JUANA c/REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE  
EXPTE 166/19 s/RECURSO DIRECTO A CAMARA

Buenos Aires, 30 de octubre de 2019.

Y VISTOS: Y CONSIDERANDO:

I. Las presentes actuaciones fueron elevadas a este tribunal para conocer del recurso de apelación directo interpuesto por la Escribana Juana Ceber contra las observaciones efectuadas por la Sra. Directora General del Registro de la Propiedad Inmueble de esta ciudad, el 11 de julio próximo pasado, con relación al trámite correspondiente a la inscripción de la escritura pública que luce a fs.1/2.

II. Conforme surge de las constancias de los presentes obrados, bajo la presentación número 270611, con fecha 23 de mayo de 2019, se ingresó al Registro de la Propiedad Inmueble la escritura n°70, del 20 de mayo de 2019, autorizada por la Escribana recurrente, titular del Registro Notarial n°1374 de esta ciudad, mediante la cual don Pablo Fernando Pasquariello, en los términos de los artículos 441, 442 y concordantes del Código Civil y Comercial, como compensación al desequilibrio manifiesto que significó un empeoramiento de su situación que tiene como causa adecuada el vínculo matrimonial y su ruptura, transfiere a doña Liliana María Nuremberg todos los derechos de propiedad, posesión y dominio que le corresponden sobre la mitad indivisa de la Unidad Funcional 29 del séptimo piso del edificio sito en la Av. Santa Fé 3735/3741 /3745, de esta ciudad, matrícula FR18-1787/29.

El referido instrumento público mereció inscripción provisional, en los términos del art.9, inc.b), de la ley 17.801, haciéndose saber a la notaria interviniente, mediante observación de fecha 11/07/2019 que: “1- Es previa la inscripción de la partición por tratarse de una comunidad hereditaria entre padre e hijo por sucesión de la





*Poder Judicial de la Nación*

CAMARA CIVIL - SALA J

madre". Luego, ante el descargo de la interesada, el 25 de septiembre próximo pasado, se mantuvo la observación que diera motivo a la inscripción provisional, prorrogándose su plazo por hasta el 9 de diciembre de 2019, inclusive.

Frente a ello, la Escribana Ceber interpuso recurso administrativo de recalificación (folios 6/8) que fue desestimado por el registrador mediante resolución de fs.18/20, el 8 de agosto de 2019. En dicha oportunidad se señaló que el tema central de la cuestión a dilucidar radica en determinar si el hecho de que la declaratoria de herederos haya sido inscripta implica la adjudicación del inmueble en condominio en favor de los Sres. Pasquariello, o simplemente ello exterioriza la indivisión hereditaria o post comunitaria, que en la redacción del Código Civil y Comercial sólo cesa con la partición. Luego del examen de tal cuestión se concluyó en que, por tratarse de la transferencia de una parte indivisa de un inmueble sujeto a transmisión sucesoria por causa de muerte, es requisito que exista partición, desde que subsiste aún la comunidad hereditaria con su padre, de acuerdo a lo dispuesto en el art.2363 del CCyCN y en la Disposición Técnico Registral (R.T.R.) 7/2016.

Contra dicha decisión del registrador, la Escribana Ceber deduce recurso de apelación a fs.24/26 y hace reserva de apelación judicial. Por resolución del 4 de septiembre de 2019, se desestima el recurso de apelación, manteniéndose el criterio sustentado al desestimar el recurso de recalificación, con ampliación de sus fundamentos.

Finalmente, a fs.38/44, la Escribana Ceber interpone recurso de apelación directo contra el pronunciamiento antes referido, reprochando que el registrador, al basar su decisión en el art.2363 del Código Civil y Comercial y en la R.T.R 7/2016, hace aplicación retroactiva de la ley a situaciones anteriores, en violación a lo normado por el art.7° del Código Civil y Comercial, pues en lo que hace a la sucesión, debe regirse por la ley vigente al momento de su apertura.

Asevera entonces, con base en opiniones doctrinales que /





*Poder Judicial de la Nación*  
CAMARA CIVIL - SALA J

transcribe, que no existía en vigor del anterior régimen legal derogado ninguna diferencia específica entre el condominio y la indivisión hereditaria, siendo dos formas de propiedad colectiva.

Desde esa conceptualización, afirma que, producida la muerte del causante, si éste era propietario, los herederos –que suceden al causante en su persona desde el instante mismo de la muerte– se convierten en los nuevos propietarios del inmueble y, por ende, si sólo sucede un heredero, éste será el nuevo único propietario.

III. En primer lugar, cabe señalar que la normativa aplicada por el Registro de la Propiedad Inmueble es la correcta. Ello así, no sólo porque se trata de normas de carácter imperativo que resultan de aplicación inmediata a las consecuencias de las relaciones jurídicas existentes (conf. art.7º, CCyCN), sino que, a su vez, en contrario a lo sostenido por la escribana recurrente, no se las ha aplicado retroactivamente, ya que tanto el referido código de fondo, como la Disposición Técnico Registral 7/2016, publicada en el Boletín Oficial el día 12/05/2016 y que entró en vigencia el día 01/10/2016, resultan anteriores al otorgamiento de la escritura pública que se pretende inscribir y al trámite de ingreso de dicho instrumento al registro, que datan del año en curso.

IV. Sin desmedro de lo explicitado en el considerando anterior, se advierte acertado el criterio sustentado por el registrador en cuanto a que la mera inscripción de la declaratoria de herederos de la Sra. María Angélica Vidal no implica la adjudicación en condominio del inmueble que integra el acervo sucesorio, sino simplemente la exteriorización de la indivisión hereditaria o post-comunitaria en su caso.

En consonancia con ello, no puede dejar de señalarse que la resolución atacada recepta el criterio adoptado por esta Sala con anterioridad a la entrada en vigor del Código Civil y Comercial de la /





*Poder Judicial de la Nación*

CAMARA CIVIL - SALA J

Nación.

Antes de esta clara normativa, existía una corriente doctrinaria –aunque minoritaria– que consideraba que la inscripción registral de la declaratoria de herederos podía producir, en ciertos casos, los efectos de la partición, otorgando valor de partición en condominio. Es decir, entendía que la inscripción de la declaratoria de herederos en el registro respectivo transformaba a los herederos en condóminos. Esta doctrina se vio reflejada en un fallo plenario y en distintas disposiciones técnico registrales (DTR) del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, entre otros.

Sobre el particular, el plenario *Silva, Dora B. y otro c/ Silva Rodolfo*” (CNEspecial Civil y Comercial, 18 de mayo de 1987, LL.1987-E, 467), tenía establecido entre otras cosas que: “(...) Son las circunstancias de hecho las que han de determinar si se ha constituido un condominio o si se ha mantenido la indivisión hereditaria (...)”; “(...) Uno de los hechos fundamentales a tener en cuenta para saber si nos encontramos frente a un condominio, es la prolongación en el tiempo de la inscripción registral de la declaratoria (...)”; “(...) Si desde la inscripción de la declaratoria de herederos ha transcurrido escaso tiempo (menos de 2 años), no cabe tener por constituido el condominio con apoyo en la nota del art. 2675 del Cód. Civil (...)”. Esta doctrina tenía su pilar en la nota del artículo 2675 del Código Civil, por lo que ciertos juristas entendían que por el mero paso del tiempo, la inscripción de la declaratoria de herederos podía ser considerada como constitutiva de un derecho real de condominio entre los herederos.

Es claro que tal criterio, que remite a cuestiones de hecho o meramente temporales, traería aparejado una gran incertidumbre jurídica respecto de los derechos que efectivamente tenían los herederos sobre los bienes del causante, ya que no existía certeza alguna sobre si tenían un simple derecho hereditario sobre los bienes que integraban la comunidad hereditaria o, por el contrario, si tenían //





*Poder Judicial de la Nación*

CAMARA CIVIL - SALA J

un derecho real de condominio sobre los bienes del causante.

Por ello, aún antes de la entrada en vigencia del art. 2363 del Código Civil y Comercial, existía una doctrina mayoritaria que entendía que en ningún caso la inscripción de la declaratoria de herederos podía tener los efectos de una partición y, en consecuencia, tampoco los efectos de un condominio. Sobre el particular, Zannoni entendía que: “La inscripción de la declaratoria de herederos en el Registro de la Propiedad no altera su intrínseca naturaleza, esto es, constituir el título hereditario oponible “erga omnes” y que acredita ser heredero de quien figura como titular registral del inmueble”. “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.” (Zannoni Eduardo A., “Derecho Civil Derecho de las Sucesiones”, T.1, pág.523/525, Ed. Astrea, Bs. As., 2001).

En igual sentido se había pronunciado Pérez Lasala, admitiendo la posibilidad de la inscripción de la declaratoria de herederos como manera de demostrar la indivisión, pero no el condominio (Pérez Lasala, José Luis “Derecho de las sucesiones”, Vol. I, p.590).

Por su parte, Alterini señalaba que: “No se comprende por qué, la inscripción registral de la declaratoria de herederos, que tiende simplemente a su publicitación, pueda tener tal energía como para convertir una comunidad hereditaria en un condominio, cuando ninguna disposición legal da pie a ese trascendente efecto (...)” (conf. Jorge Alterini, en Llambías, “Código Civil Anotado”, T.IV-A, p.496).

La dicotomía (si existía condominio o una comunidad hereditaria) no podía quedar librada a la interpretación de cada caso en particular; máxime cuando cada régimen (condominio y comunidad hereditaria) tiene sus propias reglas y sus propios efectos jurídicos bien diferenciados, a saber: a) Mientras que el condominio tiene como objeto cosas determinadas; la comunidad hereditaria comprende una





*Poder Judicial de la Nación*

CAMARA CIVIL - SALA J

masa de bienes; b) Mientras que en el condominio prevalece la voluntad de la mayoría (art.2700 Cód. Civ.); en la comunidad hereditaria, la voluntad de la mayoría no obliga al resto de los herederos que no dieron su consentimiento, debiendo, eventualmente el juez dirimir el conflicto (art.3451 Cód. Civ.); c) Mientras el condominio tiene como fuentes el contrato, los actos de última voluntad o la ley (art. 2675 C.Civ.); la comunidad hereditaria nace por el acaecimiento de la muerte de una persona; d) Por principio general todos los conflictos concernientes a los bienes hereditarios –hasta la partición inclusive– se deben dirimir ante los jueces del último domicilio del causante. Por el contrario, toda acción real sobre bienes inmuebles, corresponde que las dirima el Juez del lugar donde está situada la cosa objeto del litigio (ver Pérez Lasala, José Luis, op. cit., Volumen I, pág.586).

Así se ha sostenido que el criterio contrario, según el cual la inscripción de la declaratoria de herederos haría nacer un condominio, contrasta con la tipicidad de los derechos reales, pues no puede producirse una transformación del derecho por la voluntad de las partes juzgada a través del transcurso del tiempo. Motivos de seguridad y de orden público impiden considerar que la inscripción de la declaratoria de herederos constituya un derecho real unas veces sí y otras veces no. La forma de constitución de derechos reales está taxativamente enumerada en nuestro ordenamiento de fondo y la interpretación de las partes que inscriben una declaración de herederos no se encuentra prevista como una manera válida de constituir un derecho real (CNCiv., Sala “G”, 30/08/2018, “Benzecry, León Isaac s/Administración de bienes”, R.64.884/97/1/CA/2 y sus citas de Zannoni - Kemelmajer de Carlucci, “Código Civil y leyes complementarias...”, t.10, pág.675).

Desde tal piso de marcha, con anterioridad, hemos sostenido que, cuando existe pluralidad de herederos se configura la comunidad hereditaria. En virtud de esta comunidad y puesto que el //





*Poder Judicial de la Nación*  
CAMARA CIVIL - SALA J

llamamiento a la herencia tiene carácter universal, el derecho sobre los bienes que la constituyen pertenece al conjunto de los coherederos (Zannoni, Eduardo A., op. cit., T.1, pág.523, Ed. Astrea, Bs. As., 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). Ni aún inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble la declaratoria de herederos pone fin a la comunidad hereditaria. Su valor declarativo se limita al título que acredita la vocación, el llamamiento hereditario.

De este modo, para que cese la mentada indivisión, en la cual se ha fundado la observación registral que aquí se cuestiona, no basta la mera inscripción de la declaratoria de herederos, ni la realización de una partición parcial, porque si en el acto de partición no se adjudican “ut singuli” los bienes de la herencia, subsiste ésta como objeto de adquisición “ut universitas”, sin consideración a su contenido particular (Zannoni, Eduardo A., op. cit., T.1, pág. 475 y siguientes).

Esta postura fue precisamente receptada en el ya citado artículo 2363 del Código Civil y Comercial de la Nación, que expresamente dispone que la única forma de poner fin al estado de indivisión hereditaria es la partición descartando cualquier otra forma de extinción, razón por la cual la declaratoria de herederos inscripta en el registro no pone fin al estado de indivisión y no la transforma en un condominio (Alterini, Jorge A., “Código Civil y Comercial Comenta-  
do. Tratado Exegético”, Ed. La Ley, Bs As. 2015, t.XI, págs.376/377; Lorenzetti, Ricardo, “Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado”, ed. Rubinzal-Culzoni, 2014, t.X, págs. 680/ 681, punto III.1.A).

Cuando acaece la muerte de una persona, surge un estado de indivisión temporaria de su patrimonio en tanto este se transmite





*Poder Judicial de la Nación*

CAMARA CIVIL - SALA J

como universalidad al no operar de forma automática el traspaso de los bienes a sus herederos. Así, cada uno de los herederos tendrá derecho sobre una porción ideal que se materializará en el proceso de partición. La comunidad hereditaria o estado de indivisión finaliza con la partición, acto mediante el cual los herederos pasarán de tener una porción ideal a detentar la propiedad de bienes determinados, previa realización de un conjunto de actos complejos -inventario, valuación, adjudicación e inscripción de las respectivas hijuelas- que deberán llevarse a cabo teniendo en miras la igualdad cualitativa y cuantitativa respecto a los herederos (conf. Fernández, Silvia E., en Herrera Marisa–Caramelo Gustavo–Picasso Sebastián, “Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado”, Ed. Infojus, 2015, t.VI, pág. 107, punto 2.1, comentario art.2363).

En el sentido indicado, la disposición técnico registral N° / 7/2016 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal que entró en vigencia a partir del 1° de octubre de 2016 en su artículo 1° dispone: “Cuando se presenten a registración documentos que contengan declaratorias de herederos o testamentos sin que exista partición, sólo se tomará razón, con relación a los sucesores –y en su caso cónyuge supérstite–, de sus datos personales, sin consignarse proporción alguna”.

En mérito a todo lo expuesto, el tribunal RESUELVE: Rechazar el recurso directo interpuesto por la interesada. Con costas en el orden causado, en virtud de la naturaleza del presente trámite (conf. artículo 68, segundo párrafo, CPCCN).

Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la CSJN (Acordada N° 15/13 art. 4°) y devuélvase las actuaciones a la instancia de grado.

Fdo.: Gabriela M. Sclarici – Beatriz A. Verón – Patricia Barbieri. Es copia fiel de su original que obra en el expediente a fs.57/60. Conste.





*Poder Judicial de la Nación*  
CAMARA CIVIL - SALA J

---

Fecha de firma: 30/10/2019  
Alta en sistema: 31/10/2019  
Firmado por: VERON BEATRIZ ALICIA, JUEZ DE CAMARA  
Firmado por: SCOLARICI GABRIELA MARIEL, JUEZ DE CAMARA  
Firmado por: BARBIERI PATRICIA, JUEZ DE CAMARA



#34154759#247949368#20191030091045057