

TEMA I

EFECTOS DE LA REGISTRACIÓN DE
LA DECLARATORIA DE HEREDEROS
EN EL REGISTRO INMOBILIARIO

Autoras: María Laura Angeletti Álvarez

Claudia Alejandra Arriola

INDIVISION HEREDITARIA

La Indivisión Hereditaria en el Código Civil de Vélez Sarsfield

La comunidad hereditaria había sido definida como el estado de indivisión de la herencia, que se configuraba cuando existía más de un heredero y el acervo hereditario no estaba formado solamente por créditos y deudas.

Ello, porque cuando existía un solo heredero, éste era el único propietario de todos los bienes, desde la muerte del causante, y además porque los créditos y las deudas se dividían de pleno derecho en ese instante.

Así, para la comunidad hereditaria, no existía una regulación específica, debido a que el legislador la había considerado como una situación eminentemente transitoria.

En la nota al artículo 3451, Vélez Sarsfield decía: "...la comunión en las cosas es una situación accidental y pasajera que la ley en manera alguna fomenta, cuando lo contrario sucede en la sociedad. Esta se forma siempre por un contrato, por la voluntad de los asociados, y la comunidad que existe entre los co-herederos, procede de una causa extraña a la voluntad de los partícipes...Mientras que la comunidad en una sucesión es un estado puramente pasivo en que los copropietarios de la herencia no están unidos sino por la cosa misma y no por su voluntad, y que la comunidad deja que cada uno, con toda su independencia de acción, el derecho de no procurar sino sus intereses particulares."

En consonancia con ese pensamiento, el artículo 3452 del código velezano, disponía que la partición de la herencia pudiera ser pedida en cualquier tiempo, poniendo fin de esa manera, al estado de indivisión hereditaria.

Diversas teorías se elaboraron para explicar la naturaleza jurídica de la comunidad hereditaria. Se había sostenido que se trataba de una personalidad jurídica distinta de los herederos, pero como la persona jurídica se crea por la voluntad de los interesados, tal postura fue descartada, ya que la comunidad hereditaria surge como un imperativo legal, siendo los propietarios de la herencia los herederos y no otro sujeto de derecho; además, la comunidad hereditaria no tiene un objeto o fin social como es propio de una persona jurídica.

Otro argumento, trataba a la comunidad hereditaria como un condominio, porque en ambos supuestos aparece más de una persona como titular de derechos sobre los bienes, teniendo sobre los mismos, una cuota ideal, mientras no cese la indivisión; pudiendo además disponer de su cuota parte indivisa y pedir el fin de la indivisión en cualquier momento. Esta hipótesis ha sido sostenida por autores reconocidos como Segovia, Rébora y Borda.

Esta postura también fue descartada dadas las grandes diferencias que permiten sostener que no se trata de una forma de ese derecho real y entre los fundamentos encontramos que el condominio es esencialmente voluntario, en cambio, la comunidad hereditaria se genera con independencia de la voluntad de los herederos, surge como imperativo legal. Además en el condominio prevalece la decisión de la mayoría para los actos de administración, y en la comunidad hereditaria, en cambio, las decisiones se adoptan por unanimidad. Así también, en la comunidad hereditaria existe la posibilidad de acrecer la porción indivisa que le corresponde a los titulares del derecho, derivado de su llamamiento en calidad de heredero, es decir, vocación al todo de la herencia; cosa que no ocurre en el condominio. El condominio tiene por objeto servir los intereses actuales de los titulares, mientras que la comunidad hereditaria tiene un objeto de liquidación, es decir que el fin está puesto en la utilidad posterior a la partición.

Así se llegaba a la conclusión de que la comunidad hereditaria tenía una entidad propia, definida en cuanto a sus caracteres esenciales:

- comienza cuando existe más de un heredero y la herencia se compone de bienes, que no son solo créditos y deudas
- finaliza con la partición, que puede ser requerida en todo tiempo
- durante la comunidad, cada uno de los herederos tiene individualmente derechos específicos
- como copropietarios de bienes indivisos cada uno de los co-herederos tiene el derecho de uso y goce de los bienes que componen el acervo hereditario
- para la decisión sobre los actos de administración y disposición, se requiere la unanimidad.

La Indivisión Hereditaria en el Código Civil y Comercial

Las normas vigentes han pretendido solucionar las dificultades que suscitaban controversias tanto desde el punto de vista doctrinario como jurisprudencial, con la anterior legislación, regulando los temas más importantes que se presentan durante el estado de indivisión hereditaria.

Tanto en el Código Civil de Vélez Sarsfield, como en el Código Civil y Comercial, la característica esencial para que exista la indivisión hereditaria, es que a la herencia sea llamado más de un heredero, pues de existir un solo heredero, éste es el único y exclusivo propietario de todos los bienes que integran el acervo hereditario.

Esta situación, de indivisión hereditaria, comienza con la muerte del causante, el llamamiento de los herederos y finaliza con la partición de la herencia. Así resulta del artículo 2323 del CCCN:" Las disposiciones de este Título se aplican

en toda sucesión en la que hay más de un heredero, desde la muerte del causante hasta la partición, si no hay administrador designado".

Es decir, que durante el estado de indivisión, el conjunto de bienes que integran la herencia, pertenece a todos los herederos sin que ninguno de ellos pueda atribuirse el derecho exclusivo sobre alguno de esos bienes.

Así, cada heredero resulta ser propietario de una porción ideal sobre la totalidad de los bienes indivisos, pero ello, no significa que cada heredero tenga una parte en cada uno de los bienes, porque recién con la partición se adjudicarán en particular a cada uno de ellos. El derecho hereditario in abstracto recae sobre el complejo de titularidades transmisibles como una totalidad patrimonial.

La reforma del Código fue necesaria en este tema fundamentalmente porque Vélez Sarsfield consideraba al estado de indivisión como una situación accidental y pasajera. Sin embargo la realidad dista mucho de esa idea ya que este periodo es de una duración superior a la pensada por dicho autor.

En cuanto a la necesaria asistencia de más de un heredero, resulta interesante los casos que presenta el Dr. Lorenzetti quien en su comentario ateniendo al artículo 2363 expresa que la comunidad hereditaria se constituye cuando existe más de un heredero con llamamiento a la sucesión. Sin embargo, agrega, es dable señalar el supuesto de que aun habiendo existido varios herederos, medien renunciaciones o condenas de indignidad que acumulen todo el caudal transmisible en un solo sujeto. En este supuesto no sería de aplicación el Título en estudio, dado la norma expresa.

Asimismo destaca la importancia de tratar el tema del heredero único por no ser solo uno el sujeto con interés legítimo en la herencia, apareciendo en escena los acreedores de la masa hereditaria y los legatarios, que también gozan de derechos sobre la misma. Deben agregarse además quienes hayan accionado por reclamación de una relación de familia aún no sentenciada –art. 582 CCCN-.

PARTICION

Doctrinariamente se ha definido la partición, como la operación técnica, jurídica y contable que pone fin al estado de indivisión hereditaria.(Vidal Taquini).Así, mediante la partición, los herederos ven concretada su porción ideal en bienes determinados, de los que resultan ser sus propietarios exclusivos.

Se la ha definido como una operación técnica, porque es preciso realizar un conjunto de actos como son el inventario, el avalúo y la división de los bienes hereditarios. Es jurídica, porque se debe seguir un procedimiento legal y concretar en bienes la porción indivisa que le corresponde a cada heredero. Y

es contable, porque el resultado numérico debe coincidir con la porción indivisa que cada heredero tiene en la herencia.

La Partición no ha sido definida en el CCCN, solo se ha limitado a remarcar su efecto y la oponibilidad frente a terceros.

Así surge del artículo 2363: "la indivisión hereditaria solo cesa con la partición. Si la partición incluye bienes registrables, es oponible a los terceros desde su inscripción en los registros respectivos".

Esta norma concuerda con lo ya resuelto en distintos pronunciamientos judiciales, respecto a que ni la mera inscripción de la declaratoria en el Registro de la Propiedad ni la aprobación de la validez formal del testamento implican adjudicación de los inmuebles en condominio, sino simplemente exteriorización de la indivisión, hereditaria o poscomunitaria, publicidad y medio de oponibilidad de ella a terceros.

Motivos de orden público son los que impiden considerar que la inscripción de la declaratoria de herederos constituya un derecho real en algunas ocasiones, pues la forma de constitución de los derechos reales está taxativamente enumerada y la interpretación de la voluntad de los herederos que inscriben tal declaratoria no está prevista en el ordenamiento. Además, esa inscripción no modifica el estado de indivisión hereditaria, la cual no es igual a la copropiedad, toda vez que recae sobre una universalidad ("Labairu, José María s/ Sucesión". CNCiv., Sala F, 20-2-2004.)

A la indivisión comunitaria le pone fin la partición, cuya esencia es mantener y lograr la igualdad entre los coherederos, tanto cuantitativa –coincidencia entre la porción que le corresponde con la asignación concreta de cada uno de los bienes- como cualitativa –ninguno de los herederos puede invocar una preferencia con respecto a un bien determinado. La indivisión hereditaria termina con la aprobación judicial de la partición respecto de los herederos, respecto de terceros es oponible a partir de su registración. Con la partición total termina el proceso sucesorio.

Así, observamos, que el único medio por el cual se termina la indivisión hereditaria, es la partición.

Es decir, que aún encontrándose registrada una sentencia de declaratoria de herederos o la aprobación formal del testamento en los registros respectivos, continuaría el estado de indivisión hereditaria. Sería simplemente la exteriorización de aquella, para su publicidad y medio de oponibilidad a terceros.

Conforme lo sostuvo Zannoni "la inscripción de la declaratoria, si bien le otorga una publicidad distinta de la que resulta del expediente sucesorio, sometida al principio de la fe pública registral, no altera, sin embargo, el carácter jurídico en que se encuentran los bienes en razón del fallecimiento de su titular ni, por ende, puede considerarse como trámite suficiente para la cesación de la

comunidad hereditaria por la constitución de condominio entre quienes aparecen en la declaratoria”.

REGISTRACIÓN DE LA DECLARATORIA DE HEREDEROS Y DE LA DECLARACIÓN DE VALIDEZ FORMAL DEL TESTAMENTO

El artículo 2 de la Ley 17801 reconoce el carácter registrable de los documentos que contengan actos jurídicos que sirvan de causa a la constitución, transmisión, declaración, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles. Sin embargo, en ninguno de estos supuestos encuadra la declaratoria de herederos ni la declaración de validez formal de testamento. Tampoco el CCCN contiene una norma que disponga su registración.

No obstante y con apoyatura en la ley nacional que permite que leyes provinciales contemplen otros documentos registrables, la provincia de Buenos Aires registró las declaratorias de herederos y las declaraciones de validez formal de testamentos.

Lo referido no tiene que ver con la inscripción registral por tracto abreviado con actos dispositivos posteriores dado que esto procede en todo el país por estar enunciado en el artículo 16 de la ley 17801. Que el sistema registral de tracto abreviado establecido en el artículo 16 de la Ley 17801 permita los herederos disponer de los inmuebles del acervo hereditario con la sola inscripción previa y simultánea de la declaratoria de herederos, sin un acto de adjudicación, no puede significar que la sola inscripción de la declaratoria de herederos en el Registro Inmobiliario transformara en un condominio a la comunidad hereditaria, sino que se hace alusión a la admisión de su inscripción registral como documento autónomo.

El fallecimiento del causante genera, con más de un heredero, una comunidad que al registrarse mediante una resolución judicial, publicita en el Registro la indivisión hereditaria.

Para varios autores, dicha inscripción no tiene efecto partitivo alguno, postura ratificada por el CCCN que señala que la partición sólo se produce por alguna de las formas habilitadas por la ley. Idea reafirmada por el art. 2363 del CCCN que sostiene que la indivisión hereditaria solo cesa con la partición.

Durante la vigencia del código anterior, la doctrina y jurisprudencia reconocían efecto partitivo a la inscripción de la declaratoria de herederos. Podemos mencionar diversas consecuencias ante la ausencia del efecto partitivo.

La primera que podemos analizar es la procedencia de la cesión de acciones y derechos hereditarios posterior a la inscripción de la declaratoria de herederos o declaración de validez formal de testamento.

Una vez practicada la partición, se declaran los derechos reales en favor de los adjudicatarios con efecto retroactivo al día de la muerte del causante por lo que no podrán cederse derechos hereditarios porque ya no existen.

Así, la registración de la declaratoria de herederos y la declaración de validez del testamento, no implican adjudicación de inmuebles en condominio, sino la publicidad de la existencia de una comunidad, la indivisión hereditaria.

La justicia sostuvo, entre otras citas, que ..."A los fines de resolver la cuestión materia de recurso deviene necesario precisar que el hecho de que la declaratoria de herederos sea inscripta en el Registro de la Propiedad no altera su intrínseca naturaleza, cual es la de constituir el título hereditario oponible "erga omnes" que acredita ser heredero de quien figura como titular registral del inmueble. Pero nada más pues la declaratoria por si 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. Es verdad que esa 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. Zannoni, Eduardo, Tratado de las sucesiones, t. I, p. 565, § 539, 4ta ed., Ed. Astrea, 2001; citado también por C. Civil y Com. San Isidro, Sala I, 8/9/998, "S.,Hs/suc." LLBA 1999,p. 972).

Por ello, 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 postcomunitaria, en su caso, publicidad y medio de oponibilidad de ella a terceros– (conf. CNCiv., Sala C, del 6/8/74 "Aubone c/ Aubone", JA 27-215 y su nota: "Indivisión postcomunitaria y comunidad hereditaria: su coexistencia e implicancias").

Cabe mencionar la Disposición Técnico Registral 7/2016 dictada por el Registro de la Propiedad Inmueble de Capital Federal con relación a la registración de los documentos que nos atañen.

Así, marca una posición importante al consignar en su artículo 1° que cuando se registren declaratorias de herederos o testamentos en los cuales aun no se haya practicado la partición, no se consignará proporción alguna a los herederos y/o en su caso, al cónyuge supérstite. Queda plasmado que no se está frente a un condominio, sino a una comunidad hereditaria.

El registro de la Propiedad de Capital Federal en la Disposición Técnico Registral 7/2016, en su artículo 2° primer párrafo reza: "La toma de razón de actos de enajenación sobre la totalidad de un inmueble integrante del acervo hereditario, no requiere de la partición siempre y cuando sea otorgado por todos los copartícipes declarados."

La segunda parte del artículo 2° dice “Si se dispusiera de una parte indivisa, o se constituyeren gravámenes sobre todo o una parte indivisa de un inmueble integrante del acervo hereditario, se requerirá necesariamente la previa o simultánea partición de dicho bien”.

CONCLUSIÓN

Hemos mencionado los conceptos de declaratoria de herederos y declaración de validez formal de testamento así como el de partición, cuyo desarrollo tuvo como fin analizar la registración de estos actos y sus efectos en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Hicimos hincapié en diferenciar la comunidad hereditaria del condominio, y por ende adoptamos la postura de no publicitar las proporciones indivisas de los herederos al momento de la registración de la declaratoria de herederos.

Por ello recomendamos el cambio de criterio registral en la provincia de Buenos Aires y su adecuación a la normativa del CCCN, receptor de distintos antecedentes jurisprudenciales y doctrinarios.

Si bien hasta el momento la registración de las declaratorias de herederos como un condominio generado por la obligatoriedad de consignar las proporciones de cada heredero no ha producido grandes inconvenientes, ante la norma expresa regulada en el CCCN se propone el cambio de criterio de publicitar un estado de indivisión sin generar condominio.

No obstante, reiteramos que esta forma de registración practicada desde antaño no ha traído problemáticas, mantuvo pacífica la doctrina y jurisprudencia y por sobre todo la seguridad jurídica de quienes detentan un interés legítimo.

La adecuación sugerida podría suscitar nuevos inconvenientes como ser la anotación de medidas cautelares sobre las partes indivisas ideales de uno de los coherederos.

Deberá tenerse en cuenta para ello lo normado en el artículo 2364 del CCCN que expresamente legitima a los acreedores, beneficiarios de legados o cargos que pesan sobre un heredero a solicitar la acción de partición por vía de subrogación.

Otra cuestión a analizar es la disposición de una parte indivisa de un inmueble integrante del acervo hereditario sin haberse realizado la partición.

Desde nuestro punto de vista la toma de razón sobre actos de transmisión de un inmueble siempre requerirá que tenga carácter partitivo.

Recomendamos que en el documento a registrar se deje constancia que dicha transmisión reviste el carácter de partitivo asimilándolo a la situación generada en la comunidad del régimen patrimonial matrimonial y su disolución, tal como

surge en la Disposición Técnico Registral 11/2016 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires.

En el supuesto de que la transmisión sea otorgada por uno de los coherederos será exigible el acto partitivo previo o simultáneo.

En conclusión, el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación presenta nuevas posturas y aclara otras que conllevan a cambios en el derecho registral.

Este periodo que comenzó el 1° de agosto de 2015 nos obliga a crear y modificar cuantiosa normativa. Por ello, las recomendaciones que presentamos son el resultado del estudio y análisis de la nueva doctrina y jurisprudencia, así como también de la práctica diaria de la registración a la cual nos avocamos con empeño y dedicación.

Los cambios serán paulatinos pero adaptados a los nuevos tiempos, y siempre bregarán por el bien común y el interés social.

“Ha de considerarse que no hay cosa más difícil de emprender, ni de resultado más dudoso, ni de más arriesgado manejo, que ser el primero en introducir nuevas disposiciones, porque el introductor tiene por enemigos a todos los que se benefician de las instituciones viejas, y por tibios defensores, a todos aquellos que se beneficiarán de las nuevas; tibieza que procede en parte de la incredulidad de los hombres, quienes no creen en ninguna cosa nueva hasta que la ratifica una experiencia firme” Nicolás Machiavello, “El Príncipe”, 1513.

BIBLIOGRAFÍA

Azpiri. Derecho sucesorio. Año 2015. Ed. Hammurabbi.

Código Civil y Comercial de la Nación: Comentado, anotado y concordado.
Modelos de redacción sugeridos. Coordinado por Eduardo Gabriel Crusellas.
Bs. As. Astrea - FEN 2015

Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado. Dirigido por Ricardo Luis
Lorenzetti. Sta. Fe Rubinzal-Culzoni, 2014.

Sabene, Sebastián. "La cesión de acciones y derechos hereditarios en el nuevo
Código Civil y Comercial de la Nación". Revista del Colegio de Escribanos de la
Provincia de Entre Ríos N° 189.

Sabene, Sebastián. "Inscripciones registrales provenientes de juicios
sucesorios". AP/DOC/275/2017.

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Sala F. "Labairú s/ Sucesión".
20/02/2004.