

INADMISIBILIDAD DE LA INSCRIPCIÓN DE LAS DECLARATORIAS DE HEREDEROS EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Autor: Dr. Pedro F. Saenz – Abogado y Escribano – Asesor Registro de la Prop. Inmueble de San Luis

Dentro de las cuestiones respecto de las cuales no existe aún consenso en materia registral inmobiliaria, encontramos la discusión sobre la admisibilidad de la inscripción de las declaratorias de herederos en los Registros de la Propiedad Inmueble, prueba de ellos es que, en la actualidad, mientras en algunas provincias argentinas se le reconoce vocación registral a estos documentos judiciales, en otras, como la de San Luis, se rechaza su inscripción.

Para intentar echar luz sobre esta temática, debemos comenzar destacando que conforme surge del artículo 2 inc. a) de la Ley Nacional 17801, en el Registro de la Propiedad Inmueble (RPI) se inscribirán o anotarán documentos que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles, es decir – y sin perjuicio de los demás documentos mencionados en los inc. b) y c) de dicho artículo – se establece un claro criterio a los fines de determinar genéricamente la competencia material del RPI.

Es dable destacar, junto a Villaro, que en este aspecto, La Ley 17801 se aparta de la terminología utilizada en el art. 2505 del Código Civil (que se refiere a *títulos*) optando por la denominación *documentos*, buscando englobar, en un concepto de mayor amplitud, la diversidad de las situaciones jurídicas susceptibles de publicidad registral.¹

Lo cierto es que, como consecuencia de lo dispuesto en ese art. 2 inc. a) de la Ley 17801, en materia inmobiliaria, tienen vocación registral aquellos documentos - de origen notarial, judicial o administrativos - que contengan actos jurídicos con potencialidad o aptitud jurídica para producir la constitución, transmisión, declaración, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles, sin perjuicio de que estos documentos (configurativos del *título*) deban ser cointegrados con la tradición (constitutiva del *modo*) a los fines del nacimiento del derecho real (art. 577 C.C.). En este sentido corresponde tener en cuenta que la relación posesoria constituye una cuestión de naturaleza absolutamente extra registral que, según nuestro derecho vigente y pese a algunas críticas, no debe importar al registrador. Así pues, en las VIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil celebradas en La Plata en el año 1981, se sostuvo: "La tradición no es un presupuesto indispensable para la inscripción".

Como consecuencia de lo precedentemente expuesto, podemos concluir que **lo que se inscribe en el RPI son los títulos, es decir, los documentos que contienen los actos jurídicos causales de los derechos reales.**²

Resulta fundamental entonces, antes de continuar, recordar que el derecho real ha sido definido como un poder general que se tiene directamente sobre una cosa³, es decir, que el

¹ VILLARO, Felipe P.. Funcion Notarial 2 – *Derecho Registral Inmobiliario*. Editorial Astrea. Año 2010, pág. 77.

² LOPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J.. *Curso Introductorio al Derecho Registral*. Editor: Victo P. de Zavalía. Año 1983, pág. 258 y ALTERINI, Jorge H. en *LLambías, Jorge y Alterini, Jorge H. Código Civil Anotado*. Editorial: Abledo-Perrot, T. IV-A, pág. 297

objeto de todo derecho real es la cosa que, en un sentido estrictamente técnico- jurídico, consiste en un objeto corporal susceptible de tener un valor (art. 2311 C.C.).

Ahora bien, siendo la materia propia del presente estudio la inscripción de la declaratoria de herederos en el RPI, corresponde recordar lo establecido en el art. 3281 C.C., el que textualmente reza: “*La sucesión a título universal es la que tiene por objeto un todo ideal, sin consideración a su contenido especial, ni a los objetos de esos derechos*”. Se impone entonces preguntarnos ¿Los herederos son titulares de un derecho real, es decir, los derechos subjetivos patrimoniales de los que son titulares tiene por objeto cosas?

Frente a esta pregunta - y atendiendo al texto del citado artículo, que es consecuencia de la tesis de Aubry y Rau respecto al patrimonio - entendemos que en realidad a los herederos les corresponde una *universitas iuris*, es decir, mientras no haya partición de la herencia y subsista en consecuencia la indivisión hereditaria, cada objeto concreto que integra el patrimonio relicto no es coparticipado por los herederos, en este periodo de indivisión solo les pertenece una cuota o porción sobre esa universalidad jurídica.

Dicho esto, nos preguntamos ¿Corresponde inscribir las declaratorias de herederos en el RPI? Al respecto, se han originado diferentes posturas en nuestro país, las que pasaremos a mencionar sucintamente al solo efecto ilustrativo⁴: a) Algunos autores entienden que la declaratoria de herederos por sí sola pone fin al estado de indivisión comunitaria, de manera tal que dicha resolución judicial hace nacer el derecho real de condominio entre los coherederos; b) otros sostienen que el condominio nace con la inscripción de la declaratoria de herederos; c) algunos entienden que además de la inscripción, para el nacimiento del derecho real de condominio, resulta necesaria la subsistencia de la indivisión por un periodo de tiempo más o menos prolongado; d) la postura tradicional o clásica sostiene, en cambio, que para poner fin a la comunidad hereditaria resulta indispensable que se practique la partición de la herencia.

En nuestro país existen jurisdicciones en las que se admite la inscripción de la declaratoria de herederos en el RPI, tal es el caso, por ejemplo, de la ciudad de Buenos Aires, Santa Fe y Salta, incluso, en el decreto reglamentario de la ley registral de la Ciudad de Buenos Aires (decreto 466/99) se establece en su artículo 99 que una vez inscripta la declaratoria de herederos o el testamento no se inscribirán las cesiones de derechos y acciones hereditarias con relación al asiento de dominio afectado, lo que pone en evidencia que, para el criterio adoptado por dicha normativa, la inscripción de la declaratoria de herederos o del testamento trasluce una partición de herencia, de manera tal que las transferencias que con posterioridad hicieren los herederos deben ser configuradas como contratos de venta, permuta, donación, etc. por haberse ya un generado un derecho real en cabeza de aquellos.

Nuestra postura, sin embargo, y coincidiendo con la imperante en el RPI de la provincia de San Luis (DTR Nº 3-O.R.P.I. – 2006 de fecha 14 de junio de 2006), es que **la declaratoria de herederos no es más que el reconocimiento judicial de la condición de tal, generando por**

³ BORDA, Guillermo A. *Manual de Derechos Reales*. Editorial: Abeledo-Perrot. Año: 2001, pág. 10.

⁴ Para una consideración más profunda de las diferentes posturas doctrinarias sobre la cuestión se remienda ver *Derecho Civil – Tratado de los Derechos Reales*. LAFAILLE, Héctor (autor) – ALTERINI, Jorge H. (actualizador). Editorial: La Ley. Año 2011, T III pág 238 y ss.

imperio del transcripto artículo 3281 C.C., una universalidad jurídica sin consideración de los elementos específicos que la integran, de manera tal que a los herederos no les pertenece ningún bien en particular, sino todos en común, es decir, no podrán alegar derecho a ningún bien determinado, sino a partes o porciones ideales de ellos, configurándose así lo que se conoce como comunidad hereditaria, cuyo término natural es la partición.⁵

Por lo tanto, teniendo el RPI por objeto tomar razón y publicitar los documentos con aptitud legal para la constitución, transferencia, declaración, modificación o extinción de derechos reales, creemos que la declaratoria de herederos, o en su caso el auto de aprobación del testamento, son documentos que carecen de vocación registral, toda vez que no son suficientes para hacer nacer en cabeza de los herederos un derecho subjetivo patrimonial que tenga por objeto una cosa concreta, lo cual es indispensable para la existencia de un derecho real, incluso para el condominio.

Por último, y complementado lo antes referido, Legón descarta la incidencia de la inscripción en la suerte de la comunidad hereditaria, ante la ausencia de escritura pública, el silencio al respecto del art. 2675 C.C., y destaca que la circunstancia de que la inscripción en el registro pueda ser solicitada por uno solo de los herederos llevaría a los restantes herederos a un cambio de su situación jurídica sin ninguna intervención.⁶

Como consecuencia de ello, resulta del mismo modo inadmisibles la inscripción en el RPI de las cesiones de derechos y acciones hereditarias toda vez que las mismas tienen por objeto transmitir al cesionario la porción o cuota que al cedente le corresponde sobre esa universalidad jurídica que es el patrimonio relicto, no pudiendo tener por objeto ninguna cosa concreta o porción sobre ella, descartándose así la existencia de derecho real alguno como objeto de dicho negocio jurídico.

Todas las consideraciones arriba vertidas creemos que resultan aplicables aun existiendo un solo heredero, debido a que, por la clara letra del artículo 3281 C.C., en tanto no exista adjudicación, es decir asignación a favor del heredero de bienes concretos que integran el acervo hereditario, aquel solo es propietario de una universitas iuris, sin consideración de los elementos particulares que la integran.

Por último, debemos decir, tomando lo sostenido por Orelle, que puede admitirse la conveniencia de la inscripción de las declaratorias a fin de hacer público y cognoscible el hecho sucesorio, pero debería ser en otros registros (por ejemplo Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas) o en un registro especial. La inscripción en el RPI genera confusiones y ambivalencias.⁷

⁵ BORDA, Guillermo A.. *Manual de Sucesiones*. Editorial: Lexis Nexis, Abeledo-Perrot. Año: 2004, pág. 173

⁶ LEGON, Fernando. *La declaratoria de herederos y la desintegración de la comunidad hereditaria*. JA 47-943.-

⁷ ORELLE, José María, en *Derecho Civil – Tratado de los Derechos Reales*. LAFAILLE, Héctor (autor) – ALTERINI, Jorge H. (actualizador). Editorial: La Ley. Año 2011, T VI, pág. 613.-