



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA L

44342/2018

LUKASZEWICZ SONIA c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD
INMUEBLE 111/18 s/RECURSO DIRECTO A CAMARA

Buenos Aires, de noviembre de 2018.- MLB

AUTOS Y VISTOS:

I.- Contra la resolución dictada a fojas 22/24 por la Directora del Registro de la Propiedad Inmueble que mantiene el rechazo del recurso de reconsideración efectuada a fojas 14/15, se interpone a fojas 27/31 recurso de apelación ante esta Cámara Nacional en lo Civil conforme lo dispuesto por el art. 2º de la ley 22.231.

II.-En su presentación inicial ante el citado Registro, la escribana autorizante requirió la inscripción de la escritura obrante a fojas 2/3, mediante la cual la Sra. Elena Mazurkiewicz cedía a favor de sus sobrinas/os Mónica Azucena Lorenzo, Norma Graciela Lorenzo Mazurkiewicz y Gustavo Alejandro Lorenzo, todos los derechos, acciones y obligaciones patrimoniales que le pudieren corresponder en las sucesiones de sus padres Antonio Mazurkiewicz y Mariana Warniello o Warniello. Dicha cesión se efectuó en forma gratuita y sin cargo alguno, y la cedente se reservó el usufructo vitalicio y gratuito de los bienes integrantes del acervo sucesorio de los causantes.

Ante dicha presentación el Registro solicitó se aclarara respecto al usufructo constituido de conformidad con lo normado en el art. 2130 del CCyCN.

En la instancia administrativa se desestimó el recurso de recalificación (fojas 14/15) y el de apelación (fojas 22/23), por lo que corresponde en esta instancia analizar los agravios vertidos en la presentación de fojas 27/31.



Cabe, en primer término, señalar que esta Sala, en uso de las facultades conferidas por el art. 36 inc. 4° del CPCCN, requirió a la Comisión Asesora de consultas jurídicas del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, en los términos del art. 1° e inc. b) del art. 2° del Reglamento de consultas, informe acerca del alcance establecido por el inc. d) del art. 2130 del CCyCN en cuanto a la cesión de derechos hereditarios con reserva de usufructo, concluyendo luego del análisis de los arts. 12, 387, 1884, 2130, 2134 del CCyCN y doctrina citada que “*sólo puede ser objeto de usufructo un patrimonio cuando se trata de una herencia si tiene su origen en una disposición testamentaria*” (ver fojas 44vta.).

III.- Refiere la recurrente que corresponde realizar una actividad interpretativa del art. 2310 del CCyCN, distinguiendo el usufructo sobre varias universalidades: patrimonio y herencia /derechos hereditarios que son tipos de ellas. Por eso considera que existe una diferenciación entre ambas.

Asimismo refiere que es aplicable el inciso b) y el art. 1543 del CCyCN, ya que el usufructo puede ejercerse sobre un derecho –sólo en los casos en que la ley lo prevé-, concluyendo que no es necesario que una norma expresa confiera al heredero la posibilidad de reservarse el usufructo sobre los derechos hereditarios que posee en tanto basta con que no se prohíba.

IV.- El usufructo es un derecho real sobre cosa ajena que se ejerce por la posesión y es oponible a terceros a partir de su inscripción registral cuando recae sobre inmuebles, o muebles registrables y otorga a su titular la facultad de usar y gozar de la cosa sin alterar su sustancia.

El art.2130 del CCyCN señala que el usufructo puede ejercerse sobre la totalidad, sobre una parte material o por una parte indivisa de los siguientes objetos: a) una cosa no fungible;





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA L

b) un derecho, sólo en los casos en que la ley lo prevé;
c) una cosa fungible cuando recae sobre un conjunto de animales;
d) el todo o una parte indivisa de una herencia cuando el usufructo es de origen testamentario.

El usufructo es particular cuando comprende uno o muchos objetos ciertos o determinados, en cambio es universal cuando comprende una universalidad de bienes o una parte alícuota de la universalidad. La universalidad de bienes sobre la cual recae puede ser de hecho, como ejemplo, el usufructo de ganado o fondo de comercio, o bien de derecho que es el caso del usufructo de un patrimonio o de una parte alícuota de éste (*conf. Braidot. Eliana Verónica en “Código Civil y Comercial de la Nación comentado” dir. Rivera- Medina, pág. 715, Edit. La Ley*).

El inc. d) del art. 2130 del CCyCN trata del usufructo universal que se definía en el viejo código en el art. 2827, como el que comprende una universalidad de bienes o una parte alícuota de la universalidad.

El artículo se refiere a las “universalidades de derecho”, toda vez que en relación con las universalidades de hecho el usufructo es siempre a título singular (*conf. Kiper, Claudio, “Tratado de Derechos reales” T. II, pág. 76, Edit. Rubinzal-Culzoni Editores*).

Iglesias, citando a Messineo explica que la universalidad de derecho está constituida por un conjunto -no de cosas- sino de relaciones jurídicas activas y pasivas, que tienen como titular a un solo sujeto y que tienen entre sí un nexo establecido por ley. Ejemplo aducido comúnmente: la herencia resultante del conjunto de relaciones jurídicas del difunto donde – para determinados efectos- se toma en consideración precisamente el conjunto: no ya sus elementos singulares (*“Interrogantes sobre la operatividad de la cesión de derechos hereditarios con reserva*



de usufructo. La partición hereditaria como alternativa. Perspectivas desde el ejercicio profesional, La Ley online, RC D 1024/2014).

Señala la autora que la pregunta central es si en verdad existe la posibilidad real de usufructuar algo tan abstracto e ideal como es el concepto de herencia y que el usufructo sobre la herencia encubre el usufructo de los bienes singulares que la integran, contradiciendo y/o desvirtuando, el concepto de herencia, de comunidad hereditaria, de propiedad indivisa de los herederos con respecto a la herencia, de lo que importa el objeto de la cesión de herencia, funcionamiento del alea, etc.

Finalizando que la norma es clara en cuanto permite el usufructo de una herencia sólo cuando es de origen testamentaria, por lo que no podría constituirse contractualmente (conf. Iglesias, Mariana Beatriz, op.cit.).

Alterini señala que en el Código Civil y Comercial sólo puede ser objeto de usufructo un patrimonio cuando se trata de una herencia y el usufructo fue impuesto por testamento. Es dable recordar que el usufructo testamentario podrá ser constituido por el testador para operar sobre una cosa individual, sobre un derecho (cuando la ley así lo autorice) o sobre la herencia o parte alícuota de ella, siendo este último el único modo para la constitución de usufructo sobre la universalidad de derecho (conf. Cossari, Nelson G.A. en “Código Civil y Comercial de la Nación comentado”, dir. Alterini, Jorge H., T. X, pág. 253 y sigs., Edit. La Ley).

Según lo dispone el art. 2º del Código Civil y Comercial de la Nación, la ley debe ser interpretada teniendo en cuenta sus palabras, sus finalidades, las leyes análogas, las disposiciones que surgen de los tratados sobre derechos humanos, los principios y los valores jurídicos, de modo coherente con todo el ordenamiento.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA L

La CSJN en forma reciente y reiteradamente ha señalado que, *“la primera fuente de interpretación de las leyes es su letra y, cuando esta no exige esfuerzo para determinar su sentido, debe ser aplicada directamente, con prescindencia de consideraciones que excedan las circunstancias del caso expresamente contempladas por la norma, ya que de otro modo podría arribarse a una interpretación que, sin declarar la inconstitucionalidad de la disposición legal, equivalga a prescindir de ella”* (Recurso Queja N° 1 – *“Páez Alfonso, Matilde y otro c/Asociart ART S.A. y otro s/Indemnización por fallecimiento”*, CNT 064722/2013/1/RH001, 27/09/2018; *“Mayorga Vidal, Sergio Manurio c/PNA s/Recurso directo del organismo externo”*, CAF 039235/2013/CS001, 11/10/2018 -dictamen de la Procuración General al que la Corte remite-).

También que, *“las normas deben interpretarse de conformidad con el sentido propio de las palabras, computando que los términos utilizados no son superfluos sino que han sido empleados con algún propósito, sea de ampliar, limitar o corregir los preceptos”* (CSJN, *“Yurrita, Jorge Alberto c/Estado Nacional -Ministerio del Interior- Policía Federal Argentina- s/Personal Militar y Civil de las Fuerzas Armadas de Seguridad”* Y. 48. XLIX. RHE, 30/10/2018).

Surge claridad en la norma en análisis, por lo que no corresponde hacer otra interpretación que la que surge de su literalidad.

Por último resta señalar que el art. 1884 del CCyCN se refiere a la estructura de los derechos reales, estableciendo que, *“la regulación de los derechos reales en cuanto a sus elementos, contenido, adquisición, constitución, modificación, transmisión, duración y extinción es establecida sólo por la ley. Es nula la configuración de un derecho real no previsto en la ley, o la*



modificación de su estructura”. De esta manera no cabe duda que tanto los elementos sustanciales como la forma de constitución son normas de orden público y entre ellas las previsiones del art. 2310 del CCyCN.

Todas las consideraciones expuestas, llevan a desestimar los agravios vertidos.

V.- Por lo expuesto, doctrina y jurisprudencia citada, el tribunal **RESUELVE**: Confirmar lo resuelto a fs. 225/vta., con costas al vencido (arts. 68 y 69 del CPCCN)

Regístrese, notifíquese a la Sra. Directora del Registro de la Propiedad Inmueble con remisión de los autos y a la parte conforme con las Acordadas 31/11 y 38/13 de la C.S.J.N, póngase en conocimiento del Centro de Información Judicial de la C.S.J.N. en la forma de práctica y oportunamente devuélvase en la forma de estilo.

VÍCTOR FERNANDO LIBERMAN

GABRIELA A. ITURBIDE

MARCELA PÉREZ PARDO





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA L

Fecha de firma: 26/11/2018
Alta en sistema: 27/11/2018
Firmado por: VICTOR FERNANDO LIBERMAN, JUEZ DE CAMARA
Firmado por: MARCELA PEREZ PARDO, JUEZ DE CAMARA
Firmado por: GABRIELA ALEJANDRA ITURBIDE, JUEZ DE CAMARA



#32222904#221942131#20181120091114411