



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA G

**ORELLE, JOSÉ MARÍA RODOLFO c/ REGISTRO DE LA  
PROPIEDAD INMUEBLE EXP. 12/19 s/ RECURSO DIRECTO  
A CAMARA Sala "G" EXPTE. 16.374/2019/CA1**

Buenos Aires, de junio de 2019.- MGT

**VISTOS Y CONSIDERANDO:**

I.- Las presentes actuaciones fueron elevadas a este tribunal a fin de resolver el recurso que interpuso el Escribano Orelle contra lo decidido por la Sra. Directora General del Registro de la Propiedad Inmueble de esta ciudad a fs. 51/55.

Mediante dicha resolución se rechazó el planteo anteriormente articulado a fs. 40/49 contra la decisión de fs. 32/34, a través de la cual se había a su vez desestimado el recurso de recalificación deducido por el notario a fs. 21/29 con motivo de las observaciones que mereció el trámite correspondiente a la escritura pública obrante a fs. 2/7, ingresada al registro bajo presentación número 761637 con fecha 31/10/2018.

Los argumentos de ese temperamento se basaron, principalmente, en el hecho de que la cónyuge supérstite del titular del inmueble en cuestión no intervino en el acto jurídico cuya inscripción se pretende, ni hubo tampoco partición entre todos los coherederos, de modo tal que los vendedores -hijos del causante- no revisten el carácter de condóminos y no pueden, por ende, enajenar el 50% indiviso de la propiedad, desde que subsiste aún la comunidad hereditaria con su madre, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2363 del CCyCN y en la Disposición Técnico Registral 7/2016.

A su vez, se puso de relieve que en la orden de inscripción de la declaratoria de herederos, dispuesta a través del sistema de tracto abreviado, que fue transcripta en la escritura pública autorizada por el notario y en las minutas presentadas en el registro, el Juez interviniente hizo saber al escribano que debían cumplirse las



disposiciones establecidas en las leyes registrales, de modo tal que se supeditó la transmisión del inmueble al cumplimiento de las normas pertinentes, que se encuentran vigentes y en las cuales justamente se basó la observación registral.

II.- Sin perjuicio de señalar que el escrito de fs. 58/71, que fundó el recurso traído a examen, así como la presentación de fs. 85/94, mediante la cual se lo ratificó, no satisfacen el recaudo formal establecido en el artículo 265 del CPCCN, en tanto carecen de un razonamiento crítico dirigido a cuestionar los fundamentos determinantes de la decisión adversa, lo cierto es que corresponde de igual modo rechazar el remedio intentado, por resultar sustancialmente improcedente.

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. artículo 7° del CCyCN), sino a su vez, porque contrariamente a lo sostenido por el escribano, 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 dictado del auto que ordenó la inscripción de la declaratoria de herederos por tracto abreviado, al otorgamiento de la escritura pública que se pretende inscribir y al trámite de ingreso de dicho instrumento al registro, que datan de fecha 25/11/2016, 06/02/2018 y 31/10/2018, respectivamente.

III.- Por otra parte, más allá de que lo antes expuesto echa por tierra los argumentos esgrimidos con relación a la cuestionada aplicación temporal de las referidas normas, también entendió la Sra. Directora del registro que la mera inscripción de la declaratoria de herederos no implicaba la adjudicación en condominio de los





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA G

inmuebles que integran el acervo sucesorio, sino simplemente la exteriorización de la indivisión hereditaria o post-comunitaria en su caso.

En consonancia con ello, 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 (conf. CNCiv., esta Sala, 30/08/18, “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).

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, como la que en la especie han efectuado extrajudicialmente los hijos del causante entre sí, pretensos enajenantes del 50% del inmueble, 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 (conf. Zannoni, Eduardo A. “Derecho de las sucesiones”, t. 1, pág. 475 y siguientes).

Esta postura fue precisamente receptada en el ya citado artículo 2363 del CCyCN, que expresamente dispone que la indivisión hereditaria sólo cesa con la partición y que, entre otras normas, sirvió



de fundamento a la Disposición Técnico Registral que cuestiona el recurrente, de modo que la mera orden de inscripción de la declaratoria de herederos no transforma el estado de indivisión en condominio (conf. Alterini, Jorge A. “Código Civil y Comercial comentado...”, t. XI, pág. 376 y siguiente) y resulta, por ende, acertada la observación formulada por el registro.

Por lo expuesto, **SE RESUELVE:** I.- Rechazar el recurso directo interpuesto por el interesado, con costas en el orden causado, en virtud de la naturaleza del presente trámite (conf. artículo 68, segundo párrafo del CPCCN). II.- Regístrese y notifíquese al interesado por Secretaría (conf. ley 26.685 y Acordadas 31/11 y 38/13 de la CSJN). Asimismo, cúmplase con la Acordada 24/13 de la CSJN y, oportunamente, remítanse en devolución al Registro de la Propiedad Inmueble de esta ciudad en la forma de estilo. El Dr. Gastón M. Polo Olivera no interviene por hallarse en uso de licencia (conf. artículo 109 del RJN, Resolución 1311/19 de la CSJN).

*Carlos A. Bellucci*

*Carlos A. Carranza Casares*

