

La inscripción de la declaratoria de herederos no implica un condominio entre herederos

Por MIGUEL CALCARAMI

El presente artículo tiene por objeto repasar cuáles son los efectos de la inscripción de la declaratoria de herederos, como asimismo, la trascendencia jurídica que tiene la partición en el proceso sucesorio. Todo ello, teniendo en cuenta las nuevas disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación que han zanjado ciertas posiciones doctrinarias que se encontraban en pugna y que generaban cierta confusión en nuestra práctica profesional.

Es el art. 2363 del Código Civil y Comercial de la Nación el que ahora establece claramente: “La indivisión hereditaria sólo cesa con la partición. Si la partición incluye bienes registrables, es oponible a los terceros desde su inscripción en los registros respectivos.” (El subrayado me pertenece).

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 (1) referenciado 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 art. 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 un derecho real de condominio sobre los bienes del causante. Se advierte entonces que esta dicotomía (si existía condominio o una comunidad hereditaria) podía quedar librada a la interpretación de cada caso en particular. Ello, con el agravante de que 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 masa de bienes;

b) Mientras que en el condominio prevalece la voluntad de la mayoría (artículo 2700 C.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 (artículo 3451 C.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.

Pero 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. Así, por ejemplo, Zannoni (2) 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 homines” 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.”

En igual sentido se ha pronunciado el doctor Pérez Lasala en su Tratado de Derecho Sucesorio, admitiendo la posibilidad de la inscripción de la declaratoria de herederos como manera de demostrar la indivisión, pero no el condominio. (3)

Por su parte, el Dr. 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 (...)”**. (4)

Siguiendo esta doctrina mayoritaria, el art. 2363 del Código Civil y Comercial de la Nación viene a poner fin a una situación de incertidumbre y a una tesis que entendía que la inscripción de la declaratoria de herederos ponía fin al estado de indivisión hereditaria y transformaba a los herederos en condóminos.

Es claro entonces **el art. 2363 del Código Civil y Comercial de la Nación** al establecer que “La indivisión hereditaria sólo cesa con la partición”. Asimismo, que la mera inscripción de la declaratoria de herederos en el Registro de la Propiedad Inmueble no implica una partición ni una adjudicación de los inmuebles en condominio, sino simplemente una exteriorización de la indivisión hereditaria o postcomunitaria. De la misma manera, queda claro que la constitución de un condominio entre los herederos exige una concreta y expresa voluntad de adjudicar (Partición) que no puede ser inferida del solo hecho de inscribir la declaratoria dictada a su favor.

En la misma línea, el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal ha emitido la Disposición Técnico Registral (DTR) 7/2016, mediante la cual se establece que, cuando se presenten a registración documentos que contengan declaratorias de herederos o testamentos sin que exista partición, sólo se tomará razón de los datos personales en relación con los sucesores y -en su caso- cónyuge supérstite, sin consignarse proporción alguna. Antes de esta DTR, se aplicaba el art. 101 del Decreto N° 2080/80 (T.O. Dec. N° 466/99), reglamentario de la Ley N° 17.801, el cual establecía que al momento de inscribirse la declaratoria o el testamento, en caso de existir pluralidad de herederos, debía consignarse la proporción que a cada uno corresponda en la titularidad del asiento respectivo. Pero según los considerandos de la DTR 7/2016, mantener el criterio expuesto en la norma referida, induce a suponer que la partición ya se llevó a cabo, cuando en realidad hasta

tanto los copartícipes no la otorguen, solo tienen una porción ideal sobre la universalidad hereditaria.

Por último, un reciente fallo de la Cámara Civil (5) resalta la importancia de la partición a los efectos de establecer si nos encontramos frente a una comunidad hereditaria, o bien frente a un condominio. En dicho caso, el actor inició un proceso de división de condominio en el entendimiento de que al existir declaratoria de herederos inscripta existía un condominio. Pero la Cámara Civil resolvió que esa no era la vía procesal indicada para llevar adelante su reclamo, sino que debió iniciar una acción de partición de herencia por cuanto la inscripción de la declaratoria de herederos en el Registro de la Propiedad no implica adjudicación de los inmuebles en condominio, sino simplemente una exteriorización o publicidad de la indivisión hereditaria frente a terceros. (6)

A modo de resumen, quienes pretendan conformar un condominio respecto de los inmuebles o demás bienes del causante, deberán -en caso de acuerdo- solicitar la inscripción de la declaratoria de herederos junto con el acuerdo de partición al que arribaron. Por el contrario, quienes sólo pretendan mantener el estado de indivisión de la herencia pero quieran dar publicidad y oponibilidad a la misma, podrán pedir únicamente la inscripción de la declaratoria de herederos, teniendo en cuenta que el art. 2368 del Código Civil y Comercial de la Nación establece la imprescriptibilidad de la acción de partición de herencia. Es decir, teniendo la posibilidad de presentar un acuerdo de partición en forma posterior, o bien, de no existir acuerdo, solicitar la partición judicial de la herencia (Art. 2371 del Código Civil y Comercial de la Nación).

(1) CN Especial Civil y Comercial, en pleno, 18 de mayo de 1987, in re: "Silva, Dora B. y otro c. Silva Rodolfo", LA LEY, 1987-E, 467.

(2) ZANNONI, Eduardo "Tratado de las Sucesiones" , Astrea, T 1, p. 525

(3) PEREZ LASALA, José Luis "Derecho de las sucesiones", vol.I, pág. 590, ver su clarísima diferenciación entre comunidad hereditaria y condominio de p. 586.

(4) Jorge Alterini, en LLAMBIAS, "Código Civil anotado", T. IV-A, pág. 496

(5) Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala A; "R. L., S. c/ R., E. D. y otro s/ División de condominio" (Expte. 31800/2015); del 30.11.17, Cita: elDial.com - AAA606.

(6) (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").