



Colegio de Abogados del Departamento Judicial de Dolores.

Belgrano N° 160 - 7100 Dolores (Bs. As)- Tel-Fax: (02245) 441592 / 441990 / 446343

Pagina web: www.colabdol.com.ar E mail: colabdol@fairweb.com.ar

CIRCULAR N° 499/02

UNREGISTERED

Dolores, 23 de octubre de 2.002.-

Created by Unregistered Version

**REF: “ Para tener en cuenta (2), SUCESION – COMUNIDAD HEREDITARIA -
CONDominio- Diferencias- Efectos de la declaratoria de herederos ”.-**

1. La indivisión hereditaria perdura hasta la partición, sin que la altere la inscripción de la declaratoria, que por sí sola no constituye, ni transmite, ni modifica ni declara derechos reales sobre inmuebles, allende su importancia para el tracto abreviado en caso que los herederos declarados pretendiesen disponer de los mismos mediante él. La inscripción no implica adjudicación de inmuebles en condominio, sino simplemente exteriorización de la indivisión, publicidad y medio de oponibilidad de ella a terceros

2. Si la inscripción de la declaratoria de herederos hiciese cesar la comunidad hereditaria, tendríamos que a partir de entonces desaparecería la garantía que el art. 3475 Cód. Civil concede a las acreedores de la herencia, forzándolos a seguir procesos individuales contra cada condómino respecto de su parte, al margen de dar lugar a una suerte de partición parcial para los bienes registrables y mantenimiento de la indivisión en los no registrables, respecto de los cuales inexiste la posibilidad de inscribir declaratoria alguna, y conmovier desde allí el sistema de atribución de la competencia por fuero de atracción de las acciones aludidas en el art. 3284 Cod. Civil, por no citar el notorio aumento de gastos generado por honorarios profesionales mayores, que no es lo mismo regular emolumentos a los letrados por su actividad en un proceso de conocimiento y la ejecución literal de su sentencia, que por su labor en una etapa del sucesorio, aún computando los gastos del partidor.

La inscripción de la declaratoria de herederos en el Registro de la Propiedad no es un acto publicitario y no aporta por si sola la constitución de un verdadero condominio entre los herederos. Menos aún, lo importa el prolongado mantenimiento de la comunidad hereditaria después de esa inscripción con basamento en la nota del codificador al art. 2675 del Cód. Civil, ya que la misma no tiene valor de ley y la transformación de una figura por otra por el solo transcurso del tiempo pondría a los bienes que componen la herencia en inseguridad jurídica manifiesta, dado que no son similares "los derechos de los condominios sobre la cosa en condominio que el de los comuneros sobre la cosa en indivisión"

**Fallo, NASTASINI DE LIBERTINI, Haydee c / RAMIREZ, Isolino y otro s / división de
condominio**

E. Cám. Civ. y Comercial San Isidro- Sala I

En la Ciudad de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, a los días del mes setiembre de dos mil dos, se reúnen en Acuerdo los señores Jueces de la Sala Primera de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de San Isidro, Dres. ROLAND ARAZI, CARMEN CABRERA DE CARANZA y GRACIELA MEDINA, para dictar sentencia en el juicio: "NASTASINI DE LIBERTINI, Haydee c RAMIREZ, Isolino y otro s — división de condominio", y habiéndose oportunamente practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 263 del Código Procesal Civil y Comercial), resulta que debe observarse el siguiente orden: Dres.MEDINA, CABRERA DE CARRANZA Y ARAZI , resolviéndose plantear y votar la siguiente:

CUESTION

¿Es justa la sentencia apelada?

VOTACION

A LA CUESTION PLANTEADA LA SEÑORA JUEZ DRA. MEDINA DIJO:

1. La sentencia de fs. 144-147 es apelada por la actora, quien en agravios que se agregan a fs. 160 — 161 se queja porque las costas fueron impuestas en el orden causado. Señala que el juez para determinar la imposición de costas por su orden manifestó que las demandadas se habían allanado a la demanda y entiende que como el allanamiento no fue incondicionado ni oportuno las costas debieron ser impuestas a las demandadas.

**2.COSTAS POR SU ORDEN EN UNA ACCION DE DIVISION DE CONDOMINIO INICIADA POR
QUIEN NO ES EL TITULAR DEL DOMINIO. CONDOMINIO Y COMUNIDAD HEREDITARIA.**

Cabe señalar que el A —quo no imputó las costas por sí sola en virtud del allanamiento de las demandadas, sino que al hacerlo meritó una serie de circunstancias de las cuales la apelante se desentiende en su expresión de agravios. Por mi parte comparto los argumentos expresados en la sentencia de división por lo que considero que el principio general de costas al vencido fue correctamente dejado de lado por el juzgador de la instancia anterior.

El art. 68 del C.P.C.C Pcia de Buenos Aires dispone que el juez podrá eximir total o parcialmente de la responsabilidad por las costas al litigante vencido, siempre que encontrare mérito para ello expresándolo en su pronunciamiento, bajo pena de nulidad.

En la resolución apelada el a-quo expresa claramente porque impone las costas en el orden causado, con lo cual cumple acabadamente con el mandato del código de fondo.

Hay que tener en cuenta que la parte actora inicia un juicio sobre división de condominio, cuando en realidad se trata de una disolución de una comunidad hereditaria, ello así el trámite debió ser el de partición de la comunidad sucesoria. Trámite este perfectamente reglamentado en el C.P.C.C. y es diferente al de división de condominio, aún cuando en algunos casos el código para la división de los bienes de la sucesión remita a las normas de la división de condominio.

Hay que tener en cuenta que la comunidad hereditaria no se transforma en condominio por el mero transcurso del tiempo, y que existen grandes diferencias entre ambos institutos. A saber:

. El condominio recae sobre cosas determinadas, ya que se trata de un derecho real. La comunidad hereditaria recae sobre una universalidad de bienes.

. En la indivisión hereditaria, la decisión de la mayoría no obliga a los co- herederos que no han prestado su consentimiento (art 3451) mientras que en el condominio la decisión de la mayoría obliga a la minoría.

. La comunidad hereditaria solo nace por la muerte, mientras que el condominio nace de una relación contractual.

. En el condominio se puede convenir la indivisión por un plazo de 5 años (art. 2693) mientras que en la comunidad hereditaria se puede pedir la división en cualquier momento, aunque medie disposición testamentaria o convencional en contrario (art. 3452 del CC. (Conf. BENITO FAIRE y Andres Guillermo Fraga (Condominio y comunidad hereditaria en LL 9 de Setiembre del 2002, ZANNONI, Eduardo " Efectos de la Inscripción de la Comunidad hereditaria y el fuero de atracción" ED 84-310).

El problema se presenta porque en el presente existe declaratoria de hereros y muchas veces existe confusión al valor

que debe dársele a la inscripción de la declaratoria de herederos, concretamente corresponde determinar si la inscripción de la declaratoria de herederos pone fin a la comunidad hereditaria y hace nacer un condominio

A pesar de que una inveterada práctica en los Tribunales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires otorga valor de partición en condominio a la inscripción de la declaratoria de herederos, en el registro de la propiedad, consideramos que ello no es así.

Conviene aclarar citando a Zannoni (ZANNONI, Eduardo " Tratado de Derecho Sucesorio"., t. I, p. 525) que el hecho de que la declaratoria de herederos sea inscripta en el Registro de la Propiedad no altera su intrínseca naturaleza: constituir el título hereditario oponible "erga omnes" que acredita ser heredero de quien figura como titular registral del inmueble. Pero nada más.

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. Es verdad que esa inscripción debe hacerse para el supuesto en que los herederos declarados pretendiesen disponer del inmueble mediante tracto abreviado (art. 16, inc. a, ley 17.801), pero en este caso se está ante una situación registral de exención a la exigencia de la continuidad del tracto como principio general (art. 14, ley 17.801).

Por nuestra parte pensamos que motivos de seguridad y orden público impiden considerar que la inscripción de la declaratoria constituya un derecho real algunas veces si y otras no. No se puede afirmar seriamente que cuando ha transcurrido mucho tiempo de la inscripción de la declaratoria de herederos, esta hace nacer un condominio. La forma de constitución de los derechos reales está taxativamente enumerada en nuestro Código Civil, y la interpretación de la voluntad de las partes que inscriben una declaratoria de herederos no se encuentra prevista como una manera válida de constituir derechos reales.

Jurisprudencialmente se ha sostenido que:

* La inscripción de la declaratoria de herederos en el Registro de la Propiedad Inmueble, no produce el cese de la indivisión hereditaria el que sólo ocurre mediante la partición de los bienes debidamente inscripta (Corte Sup., 13/08/98, "Codevilla, Víctor y otros v. Ayelli, Enrique A. y otros s/ división de condominio", Fallos T.321, P.2162;)

. Antes de la partición la indivisión hereditaria pervive, sin que la altere la inscripción de la declaratoria, que por sí sola no constituye, ni transmite, ni modifica ni declara derechos reales sobre inmuebles, allende su importancia para el tracto abreviado en caso que los herederos declarados pretendiesen disponer de los mismos mediante él. La inscripción no implica adjudicación de inmuebles en condominio, sino simplemente exteriorización de la indivisión, publicidad y medio de oponibilidad de ella a terceros (C. Apels. Trelew, 1ª, 28/04/95, "Iparraguirre, Ernesto Gabriel y otros v. Eylonstein de Iparraguirre, Elena Carolina y otro", JA 1998-II, síntesis.)

. Si la inscripción de la declaratoria de herederos hiciese cesar la comunidad hereditaria, tendríamos que a partir de entonces desaparecería la garantía que el art. 3475 Cod.Civil concede a los herederos de la herencia, forzándolos a seguir procesos individuales contra cada condómino respecto de su parte, al margen de dar lugar a una suerte de partición parcial para los bienes registrables y mantenimiento de la indivisión en los no registrables. En consecuencia, no existe la posibilidad de inscribir declaratoria alguna, y conmove desde allí el sistema de atribución de la competencia por fuero de atracción de las acciones aludidas en el art. 3284 Cod. Civil, por no citar el notorio aumento de gastos generado por honorarios profesionales mayores, que no es lo mismo regular emolumentos a los letrados por su actividad en un proceso de conocimiento y la ejecución ulterior de su sentencia, que por su labor en una etapa del sucesorio, aún computando los gastos del partidor(C. Civ. y Com. Dolores, 29/8/95, "Irastorza v. Irastorza s/ División de condominio".)

. La inscripción de la declaratoria de herederos en el Registro de la Propiedad tiene efectos publicitarios y no aporta por si sola la constitución de un verdadero condominio entre los herederos. Menos aún, lo importa el prolongado mantenimiento de la comunidad hereditaria después de esa inscripción con basamento en la nota del codificador al art. 2675 del Cód. Civil, ya que la misma no tiene valor de ley y la transformación de una figura por otra por el solo transcurso del tiempo pondría a los bienes que componen la herencia en inseguridad jurídica manifiesta, dado que no son similares "los derechos de los condominios sobre la casa en condominio que el de los comuneros sobre la cosa en indivisión" (SCBA; Ac. 49483 del 8/9/92).-

Atento a que la vía elegida no fue la correcta y que la responsabilidad es de las dos partes estimo acertado la imposición de costas por su orden.

Por todo lo expuesto, voto por la **AFIRMATIVA**.

Por iguales consideraciones, los señores Jueces Dres.CABRERA DE CARRANZA Y ARAZI, votaron también por la **AFIRMATIVA**.

Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente:

SENTENCIA

Por lo expuesto en el Acuerdo que antecede, se confirma la sentencia apelada imponiendo las costas de esta instancia a la actora (art. 68 del C.P.C.).

Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Dr. Alberto O. Belén.-
Secretario General.-

Dr. Adrián Rubén Lamacchia.-
Presidente.-

UNREGISTERED

Created by Unregistered Version