

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

II DOMINIO. Inscripción marginal de la declaratoria de herederos en el Registro de la Propiedad. Oponibilidad a terceros.

DOCTRINA: La inscripción regular de la declaratoria de herederos en el Registro de la Propiedad al margen de la inscripción dominial de un inmueble, es título suficiente para oponerlo a terceros, que es la función que el registro está destinado a cumplir con arreglo al art. 2505: del Cód. Civil (Adla, XXVIII-B, 1799), sin necesidad de exhibir los instrumentos de las transmisiones antecedentes.

Cámara 1ª. Civil y Comercial de Bahía Blanca, Sala I.

Autos: "M., B. E. y otros c/P., E. y otros. (*) (268)

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

2ª INSTANCIA. - Bahía Blanca, noviembre 26 de 1981.

1ª ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 135?. 2ª ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

1ª cuestión. - El doctor Pliner dijo:

I. B. M. y otros demandan el desalojo de la finca de la calle M. de esta ciudad a E. P. y a M. D. M. Según los antecedentes que tenemos a la vista, quien ocupa el inmueble es esta última que dijo que había sido concubina de E. P. quien había fallecido; y contesta la demanda. Luego de hacer una negativa global de los hechos explicados en el escrito introductorio de la acción, no alude concretamente a ninguno de ellos, y se limita a plantear una serie de cuestiones jurídicas, principalmente para negar que los demandantes sean propietarios o herederos de los propietarios de la finca, que no han presentado título alguno -escritura pública- que acredite el carácter que invocan, que nunca han tenido la posesión de la vivienda, que no han recibido la tradición, etcétera.

Recibida la prueba, el juez declara que los actores acreditaron su calidad de herederos de sus familiares antecesores, que no necesitan de la tradición para tener la posesión de la herencia conforme al art. 3418 del Cód. Civil, y cita el art. 676 del Cód. Procesal explicando que la nombrada demandada está bien calificada de intrusa. Termina haciendo lugar a la demanda y condena a M. a restituir la finca que ocupa en el plazo de 10 días.

Apela la vencida. Desarrolla en su expresión de agravios las mismas cuestiones planteadas al contestar la acción.

II. El argumento central de la apelante para fundar la falta de legitimación activa de los actores se centra en estas palabras: "La sentencia recurrida pretende atribuirles legitimidad a los actores para promover esta demanda apoyando su teoría en la existencia de una supuesta declaratoria de herederos, pudiendo suponerse -ya que en ningún momento lo afirma ni lo niega- que aquella documentación pueda suplantar legalmente la existencia del título de propiedad y la justificación de que los accionantes cuenten con la tradición material del inmueble, lo que rechazo". Y más adelante prosigue: "La teoría que desarrolla la sentencia en los consids. 1º y 2º, no es suficiente para declarar «que los actores cuenten con la tradición del inmueble» que los habilite para desarrollar la acción que intentan «...» Obsérvese por otra parte «que habla de la posesión por herencia, lo que importa generalizar» sobre este aspecto, pero importa particularizar sobre un bien determinado, en este caso con respecto al inmueble cuya desocupación se persigue mediante una acción de desalojo que no resulta procedente. Además la sentencia habla de la transferencia de la posesión por herencia, pero en autos no se ha acreditado «tampoco que el difunto contara con esa posesión» para poder transferirla".

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

III. La posición que adopta en este pleito la demandada es visiblemente dilatoria, un tenaz chicaneo, al extremo de sostener la insólita tesis de que los herederos declarados tales necesitan probar la tradición de los bienes recibidos por herencia, y no solamente ellos sino también cada uno de los antecesores en el dominio. No dice hasta qué generación. Y también que los sucesores universales que deberían acreditar la transferencia de cada uno de los bienes que integran la sucesión. Todo ello sin preocuparse de citar una norma jurídica para sostener semejante disparate, que no invoca en el escrito de contestación de la demanda ni en su escrito de agravios. Ignora seguramente los arts. 3410, 3412, 3415, 3416, 3418 del Cód. Civil y 737 del Cód Procesal.

Los demandantes han acreditado el dominio de la finca objeto de la acción de desalojo con la declaratoria de herederos testimoniada a fs. 12, el certificado del Registro de la Propiedad sobre la subsistencia actual de la inscripción dominial de fs. 14 circunstanciada ampliamente con relación a la inscripción al dominio de L. P. M. y C. M. E. M. núms. 220/46, y las sucesivas anotaciones de declaratorias de herederos bajo los núms. 8977 del año 1980 y 41.360 de 1984, a nombre de J. C., P. J. E. A. y E. R. R. y M. otorgantes de los mandatos de fs. 6, 7 y 8.

La demandada apelante no ha invocado ningún título para ocupar el inmueble en cuestión. Al expresar agravios no ha controvertido el de los antecesores de los actores, pues sólo se ha dedicado a sostener que no se ha traído la declaratoria de los herederos - aquí demandantes - a la que llama "supuesta" aunque luce a fs. 12 y se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad, pero que "en ningún momento lo afirma ni lo niega", pero desconoce "que aquella documentación pueda suplantar legalmente la existencia del título de propiedad y la justificación de que «los accionantes cuenten con la tradición material del inmueble»".

La inscripción regular de las declaraciones de herederos en el Registro de la Propiedad al margen de la inscripción dominial de un inmueble son título suficiente para oponerlo a terceros, que es la función que el registro está destinado a cumplir con arreglo al art. 2505 del Cód. Civil, sin necesidad de exhibir los instrumentos de las transmisiones antecedentes. El "título de propiedad" que, según lo pretende al parecer la demandada, sería la más remota escritura pública de adquisición de los causantes de las transmisiones hereditarias que la siguieron, no requiere ser exhibida salvo que se trate de conflictos reales en que se cuestione la validez de esos títulos (acciones reales: confesoria, negatoria o reivindicatoria) en que su contraste es necesario para la determinación judicial de quién es el verdadero propietario en que dos o más personas se disputan el mismo título. Para una acción puramente personal contra quien no pretende ser propietario, basta la publicidad de la inscripción en el Registro Inmobiliario correspondiente, y sus certificaciones.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

IV. M., quien litiga aquí con evidente mala fe, ha adoptado en la causa una actitud puramente negativa. Alega tesis insostenibles, ofrece prueba y no se ocupa de producirla, sostiene su supuesto derecho sin fundarlo, y, finalmente no concurre a absolver el pliego de posiciones, por lo que de conformidad con el art. 415 del Cód. Procesal no vacilo en tenerla por confesa en las posiciones que le son personales. Por consiguiente debe tenerse por verdad: a) que la demandada fue la concubina de E. F. y convivió con él en la finca de la calle M.; b) que continúa ocupando esa casa donde explota una pensión. Como consecuencia de esta confesión ficta debe reputarse auténtica la declaración que aparece haciendo M. a fs. 40 del expediente agregado por cuerda, como parte integrante de la prueba de los actores, aunque no aparezca firmada por ella pero que es recibida por el oficial de justicia en el acta de constatación, donde expresa que es ocupante "en calidad de ex concubina del inquilino principal (hoy fallecido) E. P.", y que con respecto a algunos subinquilinos que denuncia dijo que "están todos avisados por la compareciente para que desalojen el inmueble a la brevedad".

Que de todo ello resultan verosímiles los contratos de locación de fs. 12 y 13 del expediente agregado suscriptos por E. P. y L. M., corroborada por los dichos de los testigos R. F. P., C. D. A., R. L. y sobre todo por el martillero O. H. C., quien actuó durante mucho tiempo como administrador de la finca arrendada a E. P., y reconoció las numerosas rendiciones de cuentas que presentó a los propietarios por los alquileres percibidos presentadas con la demanda a fs. 15 a 64. Todo lo cual me lleva a la convicción de que M. D. M. no es más que una intrusa que ingresó a la finca en cuestión como concubina de E. L., fallecido, y que continuó ilegítimamente en el inmueble que tenía en arrendamiento el nombrado L. (art. 163, inc. 5º, párr. 2º, Cód. Procesal) . Por estas razones voto por la afirmativa. Los doctores Cervini y Lombardi por los mismos fundamentos votaron en igual sentido.

2ª cuestión. - El doctor Pliner dijo:

Atento lo precedentemente acordado, corresponde confirmar, con costas a la demandada, la sentencia apelada de fs. 135 (art. 68, Cód. Procesal) .

Los doctores Cervini y Lombardi por los mismos motivos votaron en igual sentido.

Que en el acuerdo que precede ha quedado resuelto que es justa la sentencia apelada de fs. 135 (arts. 3410, 3412, 3415, 3416, 3418, y 2505, Cód. Civil y 163, 415 y 737, Cód. Procesal). Por ello, se confirma, con costas a la demandada (art. 68, Cód. Procesal). - Francisco J. Cervini.- César A. Lombardi. - Adolfo Pliner. (Sec.: Hilda S. Vázquez) .

[\(Ver comentario a continuación\)](#)

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

NOTA A FALLO

RAÚL R. GARCÍA CONI

La demandada resiste el desalojo aduciendo que los actores no tienen título de propiedad basado en escritura pública (título) y que no hubo tradición del inmueble (modo).

La tradición, como elemento necesario para adquirir el dominio (art. 2524, inc. 4º, Cód. Civil), "debe ser por título suficiente para transferir el dominio (art. 2602, íd.). Hay otras maneras no escriturarias de adquirir el dominio (art. 2524, íd.), entre los que figura "la sucesión en los derechos del propietario" (art. 2524 cit., inc. 6º).

Si bien la escritura pública es el instrumento típico para la transmisión inmobiliaria por actos inter vivos (arts. 1184 y 2609, Cód. Civil), existen diversos supuestos en que no resulta obligatoria. La primera excepción la encontramos en el mismo art. 1184 para los casos de "subasta pública". Otra en el art. 1810, Cód. Civil, en cuanto establece que "Las donaciones al Estado podrán acreditarse con la constancia de actuaciones administrativas".

Algunas leyes especiales, con jerarquía semejante a la del Código Civil, han establecido otras pocas excepciones.

Para las transmisiones mortis causa (art. 2524, inc. 6º, Cód. Civil) rigen otras normas y los ascendientes, descendientes y cónyuge del causante entran "en posesión de la herencia desde el día de la muerte del autor de la sucesión, sin ninguna formalidad o intervención de los jueces, aunque ignorase la apertura de la sucesión y su llamamiento a la herencia" (art. 3410, íd.). Este automatismo en cuanto a la posesión de la herencia no se produce en el caso de "los otros parientes llamados por la ley a la sucesión ..." (art. 3412, íd.) y tampoco para "Los que fuesen instituidos en un testamento sin vicio alguno" (art. 3413, íd.), pues en esos supuestos debe pedirse al juez la posesión de la herencia y esta posesión se retrotrae al día de la muerte del autor de la sucesión (art. 3415, íd.).

Si bien el art. 3415 cit. no tuvo la reforma del art. 3410 (en el que la ley 17711 incluye al "cónyuge") y sólo se refiere a "los descendientes y ascendientes", es obvio que el cónyuge recibe igual tratamiento en cuanto al automatismo de la posesión.

Una vez que el derechohabiente ha entrado en la posesión de los bienes relictos (con o sin pronunciamiento judicial), "continúa la persona del difunto, y es propietario, acreedor o deudor de todo lo que el difunto era propietario, acreedor o deudor..." (art. 3417, Cód. Civil) y por consiguiente no puede ser desconocido como titular del dominio, como pretendió hacerlo la demandada.

En la transmisión post mortem el título del heredero (que debe agregarse al del causante) será la declaratoria de herederos, la partición o el testamento (aprobado en cuanto a sus formas). Una vez inscrito alguno de estos documentos, "El asiento registral servirá como prueba de la existencia de la documentación que lo originara en los casos a que se refiere el artículo

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

1011 del Código Civil" (art. 29, ley 17801).

En algunas provincias argentinas no se inscriben las declaratorias de herederos ni los testamentos, sino la partición, a la que se considera de rigor para terminar con la comunidad hereditaria (que aquí se confunde con el condominio). En la zona de Cuyo hemos visto particiones en que los interesados se adjudican exactamente lo que recibieron por herencia, manteniendo las proporciones que ya tenían y pensamos que ésta es la buena senda, aunque no se caracterice por la economía procesal.

Para la inscripción de la declaratoria, partición o testamento (que legitiman la teoría del heredero aparente: art. 3430, Cód. Civil), los Registros Inmobiliarios aplican en el sistema cronológico personal (folio protocolizado) algunos de estos procedimientos: a) confección de un asiento sustitutivo, como si se tratara de una enajenación inter vivos (caso de Capital Federal); o b) correlacionar por nota marginal la declaratoria (testamento o partición), con el asiento de cada una de las propiedades del causante (régimen de la provincia de Buenos Aires).

El procedimiento a) es mejor y facilita la confección del folio real unitario, pero se justifica el del punto b) para disminuir la necesidad de acumular tantos nuevos asientos autónomos como inmuebles registrados tuviere el causante.

Nosotros habíamos propuesto un procedimiento mixto: procesar como en el punto a) cuando en el patrimonio del causante haya un solo inmueble, y como en el punto b) sólo cuando hubiera varias fincas. Desde luego que toda esta problemática se supera con la conversión inscriptiva a la técnica del folio real unitario, que se maneja con el sistema de las " breves notas" (art. 12, ley 17801).

Por todo lo expuesto nos parece natural y lógico que el tribunal de alzada confirmara en todas sus partes la sentencia de primera instancia que dispuso la entrega de la finca a sus legítimos propietarios, rechazando "la insólita tesis de que los herederos declarados tales necesiten probar la tradición de los bienes recibidos en herencia".