

APOSTILLAS (ARTÍCULOS 98 Y 99 DEL DECRETO 466/99). REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Por **Orieta E. Pontoriero**

I – Herencia y bienes de la herencia

Escriche, en su *Diccionario de Legislación y Jurisprudencia*, define la “herencia” como: “La sucesión en los bienes y derechos que tenía alguno al tiempo de su muerte y el conjunto de los mismos bienes y derechos que deja el difunto, deducidas las deudas” y la considera como una “cosa puramente incorporal”. Continúa diciendo que no hay que confundir los bienes del difunto con su herencia, porque *bienes* es todo lo que resta después de pagadas las deudas y porque no es de su *esencia* que se encuentren bienes en ella.

II – Herencia y posesión de herencia

En nuestro sistema jurídico, el heredero entra en posesión de la herencia desde la fecha del fallecimiento del causante. El Art. 3410 del Código Civil establece que: “cuando la sucesión tiene lugar entre ascendientes, descendientes y cónyuge, el heredero entra en posesión de la herencia desde el día de la muerte del autor de la sucesión”, los otros parientes y herederos instituidos deben pedirla a los jueces, pero dada la posesión judicial de la herencia, se juzga que los herederos han sucedido inmediatamente al difunto, *sin ningún intervalo de tiempo* y con efecto retroactivo al día de la muerte del autor de la sucesión (artículos 3412, 3413 y 3415 del Código Civil).

III – Proceso sucesorio

Retomemos a Escriche: “sucesión” es la transmisión de los bienes, derechos

y cargas del difunto en la persona de su heredero, y podemos definirla como el conjunto de los actos jurídicos que deben realizarse a los efectos de producir esa transmisión que comienza con la petición concedida de aperturar y culmina con la adjudicación en propiedad de los bienes relictos a los herederos declarados instituidos, según se trate de una sucesión *ab intestato* o de una sucesión testamentaria, es decir, con la *partición*.

IV – Declaratoria de herederos como medio de publicidad

Dicho proceso consta de distintas etapas, entre las que podemos mencionar la acreditación por parte del heredero de su condición de tal, mediante la documentación pertinente y la *publicidad* como medio de oponibilidad a terceros. La etapa de la publicidad se cumple dentro del proceso, con diversos trámites a realizar, entre los que podemos mencionar el cumplimiento del decreto 3003/56, la publicación de edictos en el Boletín Oficial y en algún otro diario de mayor circulación, según lo ordene el juzgado interviniente y, principalmente, con la *declaratoria de herederos o auto que declare válido el testamento*, con su correspondiente inscripción en los respectivos registros, cuando se trate de bienes registrables. Vale decir, que con el dictado de la declaratoria de herederos o el auto de aprobación del testamento y su correspondiente inscripción, no culmina el proceso sucesorio, ya que la *partición* es la última etapa del proceso sucesorio.

V – Comunidad hereditaria. Indivisión forzosa

Sentadas estas premisas, en el interregno que se produce desde la fecha de fallecimiento del causante hasta la partición de herencia, el acervo hereditario se encuentra sujeto a un régimen especial de estado de indivisión, distinto del condominio, ya que como lo expresa Escriche, la “herencia” es cosa puramente incorporal, cuyos derechos y obligaciones se rigen en nuestro derecho por los capítulos primero y segundo del Título IV de la sección primera del Libro IV del Código Civil. A su vez, el Título VI, capítulo I del citado Código –“Del estado de indivisión”– y específicamente el artículo 3451, determina que ninguno de los herederos tiene el poder de administrar los intereses de la sucesión, y la nota al referido artículo señala que: “la comunión en las cosas es una situación accidental y pasajera que la ley en manera alguna fomenta” ... “es un estado pasivo, en que los copropietarios de la herencia no están unidos sino por la cosa misma y no por su voluntad”. Avalan esta posición los siguientes fallos: CC Sala E, año 1956: “Para que la comunidad hereditaria se transforme en condominio debe haber voluntad expresa y cumplir formalidades”. CC Sala C, año 1974, y la misma Sala en pleno, año 1981 (Alterini; Durañona y Vedía y Cifuentes), expresan que: “el condominio se constituye por contrato, acto de última voluntad o coposesión que lleva a la usucapión; por el transcurso del tiempo no se convierte la indivisión en condominio”. En el fallo dictado por la Cámara de Apelaciones del Noroeste de la provincia de Chubut, publicado en *La Ley* el 21/11/1995 y en la *Revista del Notariado* N° 843/95, su doc-

trina expresa que: “La inscripción de la declaratoria de herederos o el testamento en el Registro de la Propiedad no produce el cese de la indivisión hereditaria, que sólo ocurre mediante la partición debidamente inscripta. La inscripción de la declaratoria de herederos en el registro pertinente no implica adjudicación de bienes en condominio, sino simplemente *exteriorización de la indivisión*, medio de oponibilidad de ella a terceros”. Incluso el reciente fallo de la Cámara Civil, dictado el 4 de diciembre de 1997, publicado en el *Boletín Oficial* el 12 de noviembre de 1998 y en la *Revista del Notariado* N° 855, con comentario del doctor Pedro Di Lella, en relación con el fuero de atracción, declara: “Que la inscripción de la declaratoria de herederos no puede incidir en la comunidad hereditaria y no implica adjudicación de bienes en condominio”.

VI – Partición

La partición es el acto jurídico que cierra el proceso sucesorio, es la etapa final en donde esa parte ideal asignada durante el estado de indivisión se convierte en una porción concreta sobre los bienes del acervo hereditario y el heredero pasa a ser propietario o copropietario (si es que algún bien se adjudica en condominio) con los otros herederos; nace así la figura del dominio o condominio y su derecho a disponer libremente de los bienes recibidos por herencia. Se denomina, entonces, acto jurídico, en los términos del artículo 944 del Código Civil: al acto voluntario lícito, tendiente a hacer cesar el estado de indivisión hereditaria.

Artículos 98 y 99 del decreto 466/99, modificatorio del decreto 2080/80, reglamentario de la ley 17801, del Registro de la Propiedad

A pesar de lo expuesto, de la doctrina y fallos citados en todos estos años, el decreto aplica la doctrina totalmente contraria a lo que hemos desarrollado, ya que en su artículo 98 expresa que la cesión de acciones y derechos hereditarios deberá ser inscripta simultáneamente con la declaratoria de herederos o testamento y en el artículo 99, que no se tomará razón de la cesión de acciones y derechos hereditarios, con relación al asiento de dominio, salvo que se dispusiera judicialmente, dando así carácter de *condominio* a la *indivisión* comunitaria.

Probablemente, luego de la sanción del Código Civil y Comercial, deba cambiar su posición a los efectos de adecuarse al nuevo orden jurídico impuesto por el legislador en materia sucesoria, ya que su artículo 2291 claramente manifiesta que: “La inscripción de la declaratoria de herederos no pone fin a la indivisión hereditaria”. Y el artículo 2357, respecto a los efectos de la partición, que es declarativa y se retrotrae a la muerte del causante.