

Sucesión

Diferencia entre condominio e indivisión hereditaria: declaratoria de herederos; inscripción; imposibilidad de constitución de derechos reales; forma de división; hermenéutica del artículo 2675 del Código Civil; revocación del auto de inscripción; normas del tracto abreviado; artículos 2 y 16 de la Ley 17.801.

- Cám.C.C. Lomas de Zamora, Sala I, 20/12/2011, "Azzollini, Sergio s/ sucesión ab-intestato". (Publicado en *El Derecho*, Buenos Aires, UCA, año L, n° 12978, 17/4/2012, fallo 57257).

1. — No hay ninguna diferencia específica entre el condominio y la indivisión hereditaria. El uno recae sobre los bienes particulares y la otra sobre un patrimonio o conjunto de bienes, siendo dos formas de propiedad colectiva.

2. — Los herederos son también condóminos de cada uno de los objetos particulares que integran la herencia. Las diferencias son accidentales y se refieren a la manera de partir los bienes gananciales. De otro modo, caemos en la contra-

dicción de reconocer los derechos que la ley acuerda sobre los bienes del cónyuge supérstite en la declaratoria de herederos, por un lado, y luego, por otro, a la hora de ordenar la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad, la limita al 50 % que la sucesión tramite, negando con ese proceder el único efecto propio e inmediato que tiene la inscripción de la declaratoria de herederos, que es la publicidad que el registro pertinente brinda del dominio y la posibilidad de disponer libremente del bien. Se trata de dos formas de propiedad colectiva y las diferencias se encuentran bien especificadas por la ley a la hora de la partición.

3. — No corresponde al juez del sucesorio disponer solamente en un 50 % la inscripción del inmueble ganancial en el Registro de la Propiedad Inmueble solamente porque el cónyuge supérstite ha sido desplazado por los hijos del matrimonio (como surge de la ley en el art. 3576, C. Civ.).

4. — La mera inscripción de la declaratoria de herederos en el Registro no implica la adjudicación de los inmuebles en condominio, sino simplemente la exteriorización de la indivisión hereditaria o poscomunitaria en su caso.

5. — El criterio de que la inscripción de la declaratoria de herederos hace nacer un condominio da por tierra 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 orden público impiden considerar que la inscripción de la

declaratoria de herederos constituya un derecho real unas veces sí y otras veces no.

6. — La forma de constitución de derechos reales está taxativamente enumerada en nuestro Código y la interpretación de las partes que inscriben una declaración de herederos no se encuentra prevista como una manera válida de constituir derechos reales.

7. — Cuando se ordena la inscripción de la declaratoria de herederos se lo debe hacer sin limitación alguna porque es en esta misma declaratoria donde se ha dejado aclarado el alcance de la transmisión hereditaria del cónyuge supérstite con relación a los bienes propios, si los hubiere, y el derecho que la ley acuerda sobre los gananciales.

8. — La forma de dividir en el condominio y en la comunidad hereditaria no es la misma, toda vez que, si bien los herederos son condóminos de los bienes particulares que integran la herencia, a la hora de la partición de cada uno de los objetos patrimoniales y bienes de la herencia, no habrán de registrarse por las reglas del condominio.

9. — Es clara la hermenéutica del artículo 2675 del Código Civil entendiendo que la doctrina de la división de condominio debe efectuarse conforme a las normas vigentes para partir las sucesiones.

10. — La revocación del auto de inscripción de declaratoria de herederos debe hacerse extensiva a la cesión de acciones y derechos hereditarios referida al único inmueble del acervo y efectuada por

todos los herederos, procediéndose conforme a las normas del tracto abreviado

que legislan y autorizan los artículos 2 y 16 de la Ley 17.801.