

REGISTRACIÓN DE LAS DECLARATORIAS DE HEREDEROS

Por Gabriel B. Ventura*

INTRODUCCIÓN - LA POSESIÓN DE ESTADO LA
DECLARATORIA DE HEREDEROS JURISDICCIÓN
VOLUNTARIA DECLARATORIA EN SEDE NOTARIAL
INSCRIPCIÓN DE LA DECLARATORIA DE HEREDEROS -
INCONVENIENCIA DE REGISTRAR LAS DECLARATORIAS -
INSCRIPCIÓN VINCULADA LAS CESIONES DE DERECHOS
HEREDITARIOS

INTRODUCCIÓN

Las declaratorias de herederos no eran ni mencionadas en el Código Civil; sin embargo ello no nos autoriza a suponer que el legislador no considerara necesaria la acreditación del vínculo familiar para llegar así a suceder “mortis causa” en los bienes del fallecido. Todo lo contrario, Vélez tenía bien claro que era menester una prueba del vínculo. Sin embargo, daba una especial preponderancia a la llamada “posesión de estado” a la que consideró una prueba más acabada y con mayor fuerza convictiva que cualquier otro documento.

Debe tenerse presente que en las ciudades de los tiempos de Vélez Sársfield los vecinos se conocían unos a otros, y el estado de familia era, en general, lo que trascendía en la comunidad y también en el mundo de las sucesiones “mortis causa”. Por eso vemos con naturalidad, a pesar de que es raro consignarlo, que en el art. 1001 del Código Civil aparece el “estado de familia” entre los datos que deben mencionarse referidos a los comparecientes a la escritura pública.

* Profesor Titular de Derechos Reales y de Derecho Notarial de la Universidad Nacional de Córdoba. Profesor Titular de Derecho Notarial de la Universidad Católica de Córdoba.

Trataremos aquí de precisar cuál es el alcance probatorio de las declaratorias de herederos y el para qué de la registración que en algunas jurisdicciones se les exige.

LA POSESIÓN DE ESTADO

La opinión del Codificador respecto de la prueba de la filiación, ha quedado plasmada en la bellísima nota al art. 325 del Código Civil, hoy derogado por ley 23264, en donde llega a sostener que “la posesión de estado es así, por su naturaleza, una prueba más perentoria que la escritura pública, que los actos auténticos, es la evidencia misma; es la prueba viva y animada; la prueba que se ve, que se toca, que marcha, que habla; la prueba en carne y hueso [...] El juez puede, pues, por los hechos que constituyen la posesión de estado, dar una sentencia sobre la paternidad con una conciencia más segura que la que le daría una escritura pública, un asiento bautismal”.

¿Podemos así decir que el Código Civil Argentino en su redacción originaria no exigía declaratoria de herederos?. Sin dudas que dar una respuesta positiva a este interrogante resultaría una errónea interpretación de las normas del Código que hacen a la familia y a las sucesiones “mortis causa”. Es más, de la misma nota al art. 325 transcripta, surge que Vélez está comparando la posesión de estado con otros elementos acreditativos: “sentencia de paternidad; escritura pública, asiento bautismal”. Todas esas expresiones aluden a una prueba documental de la filiación y que, obviamente, habrán de valer en caso de cuestionarse la misma.

Sólo mediante una observación muy superficial y desprovista de contexto puede llegarse a concluirse que para Vélez no era menester un pronunciamiento referido al vínculo familiar que da derecho a suceder por causa de muerte. Sin dudas, en caso de cuestionarse la filiación y no poderse aplicar la posesión de estado, la declaratoria resultaba algo tan obvio en la mente del legislador que no merituó referirse a ella.

Por otra parte no debemos olvidar que la documentación probatoria no es algo que compete sólo a los códigos de fondo; por el contrario, en general, ocupan más a las normas procedimentales, por lo menos en lo que a trámite respecta.

LA DECLARATORIA DE HEREDEROS

Hoy contamos con el art. 3430 del Código que, en su primer párrafo, establece: “Los actos de disposición de bienes inmuebles a título oneroso efectuados por el poseedor de la herencia, tengo o no buena fe, son igualmente válidos respecto al heredero, cuando el poseedor ha obtenido a su favor *declaratoria de herederos* o la aprobación judicial de un testamento y siempre que el tercero con quien hubiese contratado fuere de buena fe. Si el poseedor de la herencia hubiese sido de buena fe, debe sólo restituir el precio percibido. Si fuese de mala fe, debe indemnizar a los herederos de todo el perjuicio que el acto haya causado”.

El artículo que acabamos de transcribir es el único dispositivo del Código Civil, junto con algunas normas aisladas de leyes complementarias, que hoy, luego de la reforma de la ley 17.711, menciona la declaratoria de herederos¹. Sin dudas la norma del art. 3430 constituye todo un avance en cuanto a seguridad jurídica se refiere para el adquirente y, por ende, para el Juez o Notario instrumentador que adjudique los bienes. El adquirente, mientras tenga buena fe, tendrá la certeza de la solidez de su derecho ya que, aun cuando se hubiere burlado a algún heredero, si se cuenta con la declaratoria, tal circunstancia no le será oponible. Quedará sólo al damnificado iniciar acción de reparación en contra del heredero aparente; pero no podrá reprochar nada al adquirente, ni pretender ninguna acción reipersecutoria sobre el bien de la sucesión transferido².

Nadie puede pretender decirse heredero sin una documentación que de fuerza y acreditación a sus dichos y que, al mismo tiempo, garantice a toda la comunidad la calidad

¹ El art. 16 de la ley 17.801, que es complementaria del Código Civil, según lo preceptúa en su art. 42, también utiliza la expresión “herederos declarados” aludiendo indirectamente al documento acreditativo de tal calidad.

² ASPIRI, Jorge O. “Derecho Sucesorio”, 4ta. Ed. Hammurabi, Bs.As. 2006, pág. 304, 305.

de herederos de quienes han de suceder “mortis causa” al fallecido. En nuestro derecho vigente, pues, antes de pretender una adjudicación o partición judicial o extrajudicial, se hace menester un pronunciamiento declarativo.

JURISDICCIÓN VOLUNTARIA

En general para este pronunciamiento declarativo nos hallaremos ante un proceso de jurisdicción voluntaria. Recordemos que la doctrina procesal, entre otras categorías, distingue la jurisdicción contenciosa de la jurisdicción voluntaria. El “fundamentum divitionis” de esta clasificación radica en que en la primera no hay partes en sentido procesal, es decir no hay intereses contrapuestos; mientras que en la jurisdicción contenciosa (*de contienda*), contrariamente a lo que ocurre en aquellas, hay intereses contradictorios entre dos o más partes que justamente vienen a dirimirse en sede judicial³. En esta última jurisdicción, en la sentencia o en el resolutivo final, el Juez, como regla general, condena a una restitución o al cumplimiento de una obligación cualquiera (restituir la cosa sustraída, abonar la suma convenida, reparar el daño ocasionado, etc.); mientras que en las primeras tan sólo declara un derecho que le es manifiesto por la prueba rendida⁴; pero, en principio, no condena ni resuelve conflicto alguno.

Se trata de un pronunciamiento declarativo y no contencioso. Generalmente son cuestiones de mero trámite con un pronunciamiento objetivo, de puro derecho e incuestionable. Salvo el supuesto en que existan hijos extramatrimoniales que se pretendan

³ ALSINA, Hugo; “Derecho Procesal”, 2da. Ed. Ediar, Bs.As. 1957, pág. 430 dice “La principal misión de los jueces es resolver los casos litigiosos que se les sometan, y ese es, fuera de duda, el verdadero sentido de la jurisdicción; pero también ellos ejecutan actos que no suponen una controversia, sino que, por el contrario, se fundan en el acuerdo de las partes o en la inexistencia de un contradictor. De ahí que la jurisdicción se distinga habitualmente en contenciosa o voluntaria, según que se ejerza en causa en que exista contradicción de partes o en que la intervención del juez sólo tenga por objeto dar autenticidad al acto o verificar el cumplimiento de una formalidad[...]”.

⁴ A decir verdad, aún en los juicios contenciosos hay en cierta medida una declaración previa del derecho que se invoca para reclamar el pronunciamiento; por ello COUTURE, Eduardo J. en su bellísima obra “Fundamentos del Derecho Procesal Civil”, Ed. Depalma, Bs.As. 1958, pág. 316, explica que “[...] todas las sentencias contienen una declaración del derecho como antecedente lógico de la decisión principal[...]” se llega a las de condena “[...]luego de considerar y declarar la existencia de las circunstancias que determinan la condena o la constitución del estado jurídico nuevo”.

desconocer, o se formulen reclamos de gastos realizados por alguno de los herederos, la situación, como decíamos, no suele estar reñida entre ellos.

Por ello Alsina, al referirse a la jurisdicción voluntaria en el ámbito judicial expresa que “La principal misión de los jueces es resolver los casos litigiosos que se les sometan, y ese es, fuera de duda, el verdadero sentido de la jurisdicción [...]” Agrega luego, el destacado procesalista, que en la jurisdicción voluntaria “[...]no puede hablarse con propiedad de función jurisdiccional, ya que se trata de uno de los supuestos en que el juez ejerce funciones administrativas”. En una nota al pié, explica Alsina que “La atribución de la jurisdicción voluntaria a los jueces no tiene sino un origen histórico. Como en el derecho romano no existía la separación de poderes y se reconocía la conveniencia de rodear de autenticidad ciertas manifestaciones de la actividad individual, se hacía intervenir a los magistrados judiciales en la constitución de muchas relaciones jurídica de carácter privado. Con el andar del tiempo algunas de esas atribuciones pasaron a los notarios o a otros oficiales públicos”⁵.

DECLARATORIA EN SEDE NOTARIAL

Estimamos que la declaratoria de herederos bien podría tramitar en sede notarial. El sistema de notariado latino permite contar con un funcionario público imparcial y objetivo en sus apreciaciones fácticas y jurídicas (art. 985 C.C.)⁶; pero, por sobre todo un eficaz instrumentador que permitirá hacer perdurar en el tiempo el documento, cuya validez y autenticidad resulta, a estos efectos, idéntico al documento judicial extraído de una

⁵ ALSINA, Hugo; Ob.Cit., Tomo II, pág. 430 – 431.

⁶ Existe discusión doctrinaria en torno a la naturaleza de funcionario público del notario. Mientras algunos sostienen que se trata de un profesional del derecho en ejercicio de una función pública; para otro sector, en el que nos enrolamos, el notario es funcionario público justamente por ejercer esa función pública. Esta última pareciera ser, por otra parte, la postura de nuestro ilustre codificador Dalmacio Vélez Sársfield, cuando coloca como ejemplo de funcionario, en la nota al art. 1112 a los escribanos públicos. No alegró sobremanera leer a dos jóvenes y modernas autoras que participan de este criterio. Nos referimos a GHERSI, Lidia S. y GONZÁLEZ, Victoria, “El Escribano Público – Responsabilidades, Funciones y Cuestiones prácticas” en “Compraventa Inmobiliaria”, Ed. Universidad, 2004, pág. 79, dicen: “...consideramos que el escribano es un funcionario público, como lo es un juez o un fiscal o un secretario de juzgado o un oficial de justicia, pese a que no forman parte del poder administrador”.

resolución declarativa. Sin embargo para llegar a esto será menester una norma del Código Civil que expresamente lo permita, dado que la costumbre generalizada es el pronunciamiento judicial.

INSCRIPCIÓN DE LA DECLARATORIA DE HEREDEROS

Inadecuadamente, en algunas jurisdicciones se registran las declaratorias de herederos. Esta circunstancia confunde bastante el mecanismo de adquisición por sucesión hereditaria, ya que la registración autónoma de este documento judicial carece de trascendencia jurídica y nada agrega al efecto acreditativo de la situación de heredero de quien figure con ese carácter. Sin embargo, como decíamos están previstas las anotaciones de las declaratorias de herederos en el Decreto 2080/80, para Capital Federal y Territorios Nacionales, (art. 97 a 101); también en Santa Fe (Ley 6435, arts. 4 y 51) sólo cuando existieren bienes inmuebles en la sucesión y se establece, en el art. 52, que se practicarán folios personales ordenados alfabéticamente y se los vinculará con el folio del inmueble que corresponda. También se registran las declaratorias en Salta, (Ley 5148, art. 43) cuando de manera indirecta la norma considera como obvio su acceso a los asientos al expresar que en el Registro de anotaciones personales se registrarán “[...] 4) La cesión de acciones y derechos hereditarios anteriores a la registración de la respectiva declaratoria o testamento”.

A pesar de esta realidad legislativa corresponde aclarar que la declaratoria de herederos es oponible “erga omnes” aun sin inscripción⁷, pues no es aplicable a ella lo normado en el art. 2505 del Código Civil, sino que este precepto se hace exigible a los derechos reales que por su consecuencia se generen; y esos derechos reales recién aparecerán cuando los herederos transmitan, se adjudiquen o constituyan derechos sobre los bienes del acervo⁸.

⁷ LOPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J.; “Curso Introductorio al Derecho Registral”, Ed. Zavalía, Bs. As. 1983, pág. 276, quien considera inconstitucional si se le pretendiera adjudicar efectos de oponibilidad.

⁸ CORNEJO, Américo; “Derecho Registral”, Ed. Astrea, Bs.As. 1994, pág. 185.

INCONVENIENCIA DE REGISTRAR LAS DECLARATORIAS

La circunstancia de registrar las declaratorias hace creer al operador registral que se está en presencia de un titular dominial, cuando en realidad la declaratoria, como su nombre lo indica no hace más que pronunciarse sobre el carácter de heredero. Téngase presente que, por deudas del causante, hasta podría ocurrir que no hubiera nada en el activo patrimonial del acervo y, sin embargo, merced a la registración de la declaratoria, aparecería esta inexacto y confuso pronunciamiento proclamando una cierta dominialidad sobre una herencia vacía.

Otra confusión, y más conflictiva aún, radica en considerar ya divididos en partes alícuotas, según lo que correspondería “prima facie” por ley, los inmuebles que figuraban en el activo sucesorio. Esto constituye un error de razonamiento jurídico, dado que toda partición y adjudicación extrajudicial tiene efecto retroactivo y si a uno solo de los herederos le tocó la totalidad del bien, los otros no habrán tenido nunca la porción que antojadizamente el registrador hizo creer a la comunidad que éste tenía (art. 3503 del Código Civil)⁹.

Distinto es el supuesto del condominio, figura jurídica real en la que sí es dable hablar de porción alícuota o parte indivisa. Aquí existe, “ab initio”, un porcentaje del dominio correspondiente a cada uno de los comuneros. Por ello el legislador permite, y de manera expresa, cualquier acto de disposición sobre dicha parte, según lo sentado en los arts. 2676, 2677 y 2678, y hasta acepta el embargo registral de un acreedor sobre la parte indivisa de su deudor condómino¹⁰. En la comunidad hereditaria no hay parte indivisa y sólo podríamos presumirla cuantitativamente, pero nunca considerarla en su exactitud, dado que

⁹ Igual ocurre en el condominio, según reza el art. 2695 del Código Civil. Destacamos que, aunque para la sociedad conyugal no tengamos una norma expresa, la remisión que el art. 1313 del C.C. hace al art. 3462 y ss. permite suponer que se aplican idénticas reglas y que, por ende, también tiene efecto retroactivo y declarativo. Ver sobre el tema nuestro “Tracto Abreviado Registral”, Ed. Hammurabi, Bs.As. 2005, pág. 231 y 232.

¹⁰ PEÑA GUZMÁN, Luis A. “Derechos Reales”, Ed. TEA, Bs.As. 1973, T II, pág. 539 a 541: “...La libertad de enajenación es absoluta para cualquier condómino, a favor de otro condómino o de un tercero no pudiendo los otros invocar preferencia alguna para su adquisición...”.

de adjudicarse en alguna medida solo será factible su precisión una vez adjudicada. Se trata pues, de una masa de bienes, una universalidad jurídica integrada por un cúmulo de derechos, reales y personales, y que, por disposición legal expresa (art. 2674 del Código Civil) no constituye condominio.

INSCRIPCIÓN VINCULADA

Sin embargo no podemos dejar de reconocer que, a su manera, las declaratorias de herederos se registran. Decimos esto porque en el art. 16, última parte, de la ley 17.801, que prevé los supuestos de tracto abreviado, expresamente se establece la necesidad de dejar consignado todo el camino jurídico hasta llegar al titular inscripto. Se trata de una manifestación de la legitimación para obrar que obliga a registrar, aunque de manera abreviada y efímera, también la declaratoria de herederos. Sin dudas ese asiento constituye la registración de la declaratoria de herederos que López de Zavalía, por su particular aparición indirecta y desprovista de autonomía, denomina “inscripción vinculada”¹¹.

Pues bien, lo que no compartimos como jurídicamente aceptable es la registración autónoma de este documento legitimante. Creemos que es lo que confunde a los operadores cuando trabajan en los casos de indivisiones comunitarias¹². Se solicita a veces la traba de embargo de partes indivisas que corresponderían a los herederos, o el cincuenta por ciento que “corresponde” a uno de los cónyuges sobre un bien ganancial inscripto a nombre del otro. La inscripción de las declaratorias de herederos, y de cualquier otra clase de indivisión, deberían eliminarse de todos los registros dominiales, para evitar las imprecisas situaciones e incorrectas interpretaciones que produce.

Analizando algunos fallos de jurisprudencia, relacionados con la inscripción de las declaratorias, hemos encontrado las más variadas situaciones que, si bien en la mayoría de los casos han sido correctamente resueltas, denotan lo conflictivo de la registración de

¹¹ LOPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J.; “Curso Introductorio...” Ob.Cit., pág. 275.

¹² Nos referimos a la particular situación que se genera en todos los estados de indivisión. Tanto en la comunidad hereditaria, como en la comunidad de gananciales y hasta en las sociedades disueltas y no liquidadas.

estos documentos. Así, sólo a manera de ejemplo, encontramos algunos casos en los que se pretendió considerar legitimados a los herederos individualmente para disponer la parte que correspondería en un sucesorio posterior, cual si se tratara de un condominio¹³. En otros casos se consideró la registración como recaudo de oponibilidad, impidiendo a los herederos invocar sus derechos como continuadores de la persona del causante por no haber registrado la declaratoria oportunamente¹⁴.

Para más, cabe remarcar que, en ciertas ocasiones, los jueces de las jurisdicciones en las que las declaratorias se registran, suelen ordenar la inscripción de las mismas en otras provincias, dado que los bienes involucrados en el acervo se encuentran situados en ellas. En tales casos se producen encuentros injustificados entre el registrador, que se niega a darles cabida en sus asientos, y el juez que la ordenó. Pero si la pretensión inscriptoria llega a triunfar, ese asiento suele generar una gran confusión en el operador registral que, en ciertas oportunidades, hasta ha llegado a dar de baja el asiento anterior a nombre del causante¹⁵.

LAS CESIONES DE DERECHOS HEREDITARIOS

Otro supuesto de actos que, por una mala legislación, resultarían registrables en algunas jurisdicciones, lo constituyen las cesiones de derechos hereditarios.

La regla general es que todo derecho puede ser cedido, tal como dispone el art. 1444 del Código Civil¹⁶, los derechos hereditarios no constituyen la excepción, igual que los que correspondieren al cónyuge como socio de la sociedad conyugal. Como universalidad o

¹³ “La inscripción de la declaratoria de herederos en el Registro de la Propiedad Inmueble con relación a los bienes integrantes del acervo hereditario no implica la constitución de condominio sobre ellos, sino simplemente un medio de publicidad y de oponibilidad a terceros de la indivisión hereditaria -o post comunitaria, en su caso -, fuera del cumplimiento del requisito del tracto sucesivo, a los fines de ulteriores enajenaciones o constituciones de derechos reales”. (Revista Notarial, La Plata 1975, N° 820, pág. 866 –con nota de Raúl García Coni).

¹⁴ “La falta de inscripción de la declaratoria de herederos en el Registro de la Propiedad en tiempo oportuno, no puede ser invocada contra terceros que hayan adquirido derechos a la luz de una situación registral ostensible del bien distinta a la invocada luego” (Revista del Notariado, Bs.As., 1990, N° 823, pág. 1057).

¹⁵ VENTURA, Gabriel B. “Tracto Abreviado Registral”, Ed. Hammurabi, Bs.As. 2005, pág. 222 a 224.

parte alícuota de una universalidad¹⁷, tanto los bienes hereditarios como los gananciales quedados al momento del fallecimiento de uno de los cónyuges podrían implicar bienes registrables que quedarían así inmersos en el tema que estamos analizando.

El cesionario pues, ocupando el lugar del heredero del causante, podrá transferir el dominio o constituir el derecho real de que se trate, merced a este acto jurídico de cesión que, si bien no sustituye al cedente como heredero o socio de la sociedad conyugal, sí en cambio lo desvincula de toda pretensión patrimonial sobre los bienes del acervo, puesto que patrimonialmente hablando los derechos implicados en el haber hereditario, son luego de la cesión, propiedad del cesionario¹⁸. Obviamente en un acto traslativo posterior por tracto abreviado, deberá comparecer además de los otros herederos, también el cesionario, para que quede así comprometida toda la legitimación dispositiva al ostentarse en el acto la totalidad de los derechos hereditarios¹⁹.

Pero el tema fundamental a tratar aquí es el de la inscripción de la cesión misma; ya que la oponibilidad de ésta, respecto de terceros, estaría supeditada, según algunos autores, a algún tipo de publicidad.

López de Zavalía, al desarrollar la cesión de herencia, expresamente se manifiesta contrario a la idea de registrarlas afirmando que “[...] la exigencia no surge del decreto-ley

¹⁶ SALVAT, Raymundo M.; “Tratado de Derecho Civil Argentino – Obligaciones en General”, 6º Ed. TEA, Bs.As. 1956, Tomo III, pág. 698. LOPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J.; “Teoría de los Contratos”, Parte Especial, Ed. Zavalía, Bs.As. 1976, Tomo I, pág. 624. SPOTA, Alberto G. ; “Instituciones de Derecho Civil - Contratos”, Ed. Depalma, Bs.As. 1979, Vol. IV, pág. 288, dice: “Este precepto, como surge inmediatamente de su amplísima redacción, tiene, pues, una consecuencia: *salvo los supuestos de excepción, todo derecho patrimonial es cesible*”.

¹⁷SALVAT, Raymundo M. “Tratado de Derecho Civil Argentino – Fuentes de las Obligaciones”, 2º Ed. TEA, Bs.As. 1954, Tomo I, pág. 470. Dice: “[...]la cesión de derechos hereditarios [...] no comprende la *calidad de heredero* considerada en sí misma, porque esta cualidad es personal e incesible: el heredero que ha cedido sus derechos hereditarios, por consiguiente, no deja de ser heredero, pero ha cesado de ser propietario de patrimonio hereditario que en esa condición le correspondía”. LOPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J., “Teoría de los Contratos”, Ob.Cit. pág. 642 y ss, critica la expresión “cesión de derechos hereditarios”, pues expresa que “[...] podría ser apta para inducir en confusión y hacer suponer que de alguna manera se coloca en juego la calidad de heredero, siendo así que ella no se transmite”. Ver también el mismo autor, Ob.Cit. pág. 668. En igual sentido CORNEJO, Américo A., Ob.Cit. pág. 177, acota que “[...] el título de heredero es intransmisible por provenir del estado de familia; por lo tanto lo transferible es cada uno de los derechos y cada una de las obligaciones de que es titular el cedente, y que integran el complejo unitario de relaciones jurídicas objeto de la cesión”.

¹⁸ SALVAT, Raymundo M. “Tratado de Derecho Civil Argentino – Fuente de las Obligaciones” Ob. y tomo Cit. Pág. 473.

¹⁹ FALBO, Miguel N. “Doctrina General del Tracto Sucesivo en el Derecho Registral Inmobiliario Argentino”, en Revista Notarial (La Plata) Nro. 854, pág. 84, 85. VENTURA, Gabriel B. “Tracto Abreviado Registral”, Ob.Cit. pág. 225.

17801/68 y no podría ser directamente extraída del art. 2505 del Código Civil, salvo que se renunciara a un concepto unitario de la cesión de herencia[...]"²⁰, pues ello obligaría, dado su carácter universal, a registrar el acto en todos los registros jurídicos de bienes, provinciales y nacionales, seccionales y relativos a todos los bienes registrables comprendidos en la universalidad.

Por su parte Villaró expresa contundentemente que en los casos de cesiones de derechos "[...] un contrato registrado es tan oponible como uno no registrado, ya que la esfera propia de realización no es el ámbito registral sino el expediente sucesorio donde en definitiva, deberá hacerse valer la cesión para que se concrete - o no -, sobre bienes determinados"²¹.

En la Provincia de Córdoba, la posibilidad de registrar la cesión de herencia sobre inmuebles determinados encuentra amparo en ley, y con la particularidad de que en dicha jurisdicción no se registran las declaratorias de herederos, sino sólo las cesiones, que, a su vez, deben estar referidas a inmuebles determinados. En efecto, el art. 41 de la ley 5771 establece "El Registro tendrá secciones donde se anotarán: [...] d) La cesión o renuncia de derechos y acciones hereditarios referidos a derechos reales sobre inmuebles"²².

Debe remarcar que la doctrina, en general, no admite la posibilidad de este tipo de cesiones ya que, teniendo por objeto una universalidad o una parte alícuota de ella, la cesión no podría recaer sobre bienes determinados²³. Zinny, con sus simpáticas ironías, expresa de manera muy didáctica: "No, no es muy buena práctica la de llamarle *cesión de derechos hereditarios* a la venta de un determinado inmueble de la herencia"²⁴

De nuestra parte consideramos que, por tratarse de derechos personales, no reales, una cesión de esta naturaleza sólo sería oponible a terceros cuando se encuentre

²⁰ LOPEZ DE ZAVALIA, Fernando J.; "Teoría de los Contratos", Ob.Cit., pág. 665.

²¹ VILLARO, Felipe P.; "Elementos de Derecho Registral Inmobiliario", FEN, La Plata, 1980, pág. 166.

²² Igual se dispone en el Dcto. 2080, art. 137, inc. b "En las secciones a que se refiere el artículo 30 de la ley 17.801 y sus modificatorias se anotarán: [...] b) La cesión de acciones y derechos hereditarios anteriores a la registración de la respectiva declaratoria o testamento". También en Santa Fe, art. 4 y 51 de la ley 6435 y Salta, art. 43.

²³ Véase al respecto SALVAT, Raymundo M. ; "Fuente de las Obligaciones", Ed. y Tomo citados, pág. 469. También LOPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J. "Teoría de los Contratos", Ob.Cit., pág. 642.

²⁴ ZINNY, Mario A. "Cesión de Derechos Hereditarios", Publicación del Instituto de Derecho Notarial, Cuaderno 3, Colegio de Escribanos de la provincia de Santa Fe (2da. Circunscripción), pág. 12.

presentada o agregada a los autos sucesorios, puesto que es ese el ámbito de su ejercicio²⁵.

CONCLUSIONES

- 1- La norma del art. 3430 del Código Civil constituye todo un avance en materia de seguridad jurídica. El adquirente, mientras tenga buena fe, tendrá la certeza de la solidez de su derecho ya que, aun cuando se hubiere burlado a algún heredero, si se cuenta con la declaratoria, tal circunstancia no le será oponible.
- 2- Nadie puede pretender decirse heredero sin una documentación que le dé fuerza y acreditación a sus dichos y que, al mismo tiempo, garantice a toda la comunidad la calidad de heredero de quienes han de suceder “mortis causa” al fallecido.
- 3- En nuestro derecho vigente, pues, antes de pretender una adjudicación o partición extrajudicial, se hace menester un pronunciamiento declarativo. Como dicho pronunciamiento no exige la solución de controversias (jurisdicción contenciosa) la declaratoria de herederos bien podría instrumentarse en sede notarial.
- 4- Es improcedente la inscripción de las declaratorias de herederos en los registros inmobiliarios, ello confunde bastante el mecanismo de adquisición por sucesión hereditaria.
- 5- La registración autónoma de este documento judicial carece de trascendencia jurídica y nada agrega al efecto acreditativo de la situación de heredero de quien figure con ese carácter.
- 6- A pesar de la realidad legislativa de algunas jurisdicciones que permiten la inscripción o anotación de las declaratorias de herederos, corresponde destacar que ésta es oponible “erga omnes” aun sin la inscripción, pues no es aplicable a ella lo normado en el art. 2505 del Código Civil.

²⁵ “La cesión de derechos hereditarios tiene efectos contra terceros desde el momento de la agregación de la escritura pertinente al expediente sucesorio”, Cám. de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Rosario, Sala 2º, 14-6-79. Bordabehere, Raúl S. y Otros c/ Román, José Alberto s/ Cumplimiento de contrato; en Zeus, Rosario, 1978, Tomo 18, J-55.

- 7- La circunstancia de registrar las declaratorias hace creer al operador registral que se está en presencia de un titular dominial, cuando en realidad la declaratoria, como su nombre lo indica no hace más que pronunciarse sobre el carácter de heredero y permite tan sólo presumir derechos personales eventuales.
- 8- Otra confusión, y más conflictiva aún, radica en considerar ya divididos en partes alícuotas los inmuebles que figuraban en el activo sucesorio. Lo que constituye un grueso error conceptual que confunde a estas universalidades (la situación de los “proheredes”) con el condominio.
- 9- En la comunidad hereditaria no hay parte indivisa y sólo podríamos presumirla cuantitativamente, pero nunca considerarla en su exactitud, dado que la proporción sólo será factible de conocerse una vez adjudicada.
- 10- Podemos sí decir que las declaratorias de herederos se registran por efecto de las llamadas “inscripciones vinculadas”, porque el art. 16, de la ley 17.801 que prevé los supuestos de tracto abreviado, en su último párrafo expresamente establece la necesidad de dejar consignado todo el camino jurídico hasta llegar al titular inscripto. Sin dudas ese asiento constituye la registración de la declaratoria de herederos
- 11- Las inscripciones de las declaratorias de herederos, y de cualquier otra clase de indivisión, deberían eliminarse de todos los sistemas para evitar las imprecisas situaciones e incorrectas interpretaciones que produce.
- 12- Igual ocurre con las cesiones de derechos hereditarios las que por una mala legislación resultarían registrables en algunas jurisdicciones.
- 13- Una cesión de derechos hereditarios registrada es tan oponible como una no registrada, ya que la esfera propia de su realización o ejecución no es el ámbito registral, sino el expediente sucesorio donde en definitiva deberá hacerse valer la cesión para que se concrete sobre los bienes del acervo.

