



DRA. AGUSTINA FILIPPINI  
Secretaria del Juzgado de Distrito  
en lo Civil y Comercial de la 12<sup>va</sup>  
Nominación, Rosario.

# Breve comentario acerca de la improcedencia de la acción de división de condominio entre los coherederos

Es frecuente encontrar en los juzgados de distrito procesos llevados adelante, e incluso finalizados con obtención de sentencia sobre división de condominio obrantes por cuerda como conexos a autos sucesorios y/o directamente el ingreso de nuevas causas sobre divisiones de condominios, que al ser revisadas para otorgarle el primer decreto de trámite, advertimos que son entabladas por coherederos con la finalidad de «dividir» el condominio que dicen tener contra los demás coherederos dentro de una sucesión.

Este es uno de los problemas jurídicos que surge como consecuencia de -a mi leal saber y entender- una confusión sobre el carácter del estado de indivisión que genera el sucesorio y hasta cuándo continúa su subsistencia.

Discutida históricamente por numerosos autores y por jurisprudencia, ha sido la

naturaleza jurídica del estado de indivisión generado como consecuencia del fallecimiento del titular del acervo hereditario, a lo cual personalmente poco puedo agregar.

Sin embargo, más allá de esta discusión teórica, no hay duda alguna -según el análisis del articulado del Código Civil -de que los herederos del causante no logran adquirir la calidad de titulares registrales de los distintos inmuebles correspondientes al acervo hereditario, ni con la inscripción de la declaratoria de herederos en el Registro General de Propiedad Inmueble, ni con la mal llamada «transferencia» de los mismos (operatoria esta última que novedosamente ya varios juzgados no efectúan), y que esta situación perdura hasta la partición, único momento en el cual finaliza la comunidad entre sucesores.

Es decir que, a pesar incluso de que se efectúe el trámite de transferencia de inmuebles, en vez de optar sólo por inscribir la declaratoria de herederos y luego sí transferir por tracto abreviado, no nos encontramos con los titulares registrales de los inmuebles componentes del acervo hereditario (por más que los informes de dominio expedidos por el registro así lo expresen). Por lo cual, a los fines de realizar actos de disposición de cada inmueble del sucesorio, igualmente se debe efectuar tal operación en conjunto y con voluntad unánime de todos los herederos, no pudiendo cada uno de ellos disponer de su «parte» en forma unilateral, ya que cada uno de ellos no posee una parte concreta del inmueble sino una cuota parte ideal que sólo se concreta con la partición.

Así, los herederos no tienen un derecho sobre bienes particulares, sino sobre una cuota en la indivisión.

Por ello, «...cada heredero tendrá derecho a una porción del patrimonio hereditario y no a una porción de cada una de las cosas determinadas que forman parte de aquél, puesto que puede suceder que -al hacer la partición- cualquiera de dichas cosas resulte adjudicada por entero a otro coheredero. Por eso ha dicho Belluscio en recordado voto como miembro de la sala C de la C. Nac. Civ. [06/08/1974, JA 27 1975 215...] que aun cuando se hubiere inscripto la declaratoria, un coheredero no puede demandar a otro la división del condominio, mientras no se haya operado la adjudicación por partición.

En sostén de lo antes dicho, vemos que el fuero de atracción regulado en el art. 3284 del CC, fija el mismo hasta la par-

tición. En relación a este tema, personalmente he concurrido a charlas en el marco de las reuniones del Instituto de Derecho Privado del Colegio de Magistrados, donde magistrados de nuestro fuero han efectuado un análisis profundo del tema como ponencia -el cual se encuentra íntimamente vinculado con el presente- (Dres. Güeiler y Oroño, magistrados de los Juzgados de distrito en lo civil y comercial N°s. 18 y 10, respectivamente, titulado «Nuevo alcance propuesto al «fuero de atracción del sucesorio a la luz de los principios de seguridad jurídica, economía y celeridad procesal, cooperación y derecho al tribunal especializado), abriendo paso a un cambio de paradigma a tener en cuenta a la hora de proveer y tramitar las sucesiones en los juzgados de distrito en lo civil y comercial de nuestra ciudad.

Concretamente entonces, y específicamente en el tema que tratamos hoy, podemos remarcar que los coherederos no tienen legitimación activa para entablar una acción de división de condominio mientras no se haya efectuado partición en el sucesorio con la consiguiente asignación a cada heredero, según lo acordado. Ello, ya que no existe un condominio a dividir.

Es el art. 2675 cc el que establece las fuentes del derecho real de condominio, careciendo de asidero legal que la sola prolongación en el tiempo de una indivisión comunitaria nacida por la muerte de una persona titular de bienes, dé lugar al nacimiento de un derecho real de condominio entre sus sucesores.

El Código no autoriza tal mutación. La opción que queda para quien pretenda

impulsar el fin del estado de indivisión es la de nombrar a un perito partidario (en el caso en que no sea posible directamente una partición privada), el que establecerá el inventario y avalúo para, posteriormente, inscribir las hijuelas correspondientes a cada heredero o legatario, así como a los acreedores: hijuelas que serán sometidas al control de todos los interesados<sup>1</sup> ■

<sup>1</sup> Así existe jurisprudencia plenaria, que refuerza lo dicho precedentemente, al pronunciar que «Corresponde que la acción de división se sustancie en los autos sucesorios, -en los cuales es competente la justicia civil- por no estar configurada la existencia de un condominio entre las partes y mantenerse el estado de indivisión hereditaria» (C. Nac. Esp. Civ. y Com. en pleno 18/5/87, Silva Dora B y otro v. Silva Rodolfo O. 1989-1-400). En igual sentido, se ha dicho que «...la prolongación de una indivisión hereditaria no constituye condominio no obstante lo expresado por el codificador en la nota al art. 2675 Cód. Civ., pues el condominio sólo puede constituirse por contrato, por acto de última voluntad o por la ley, formas entre las cuales no se halla la prolongación de la indivisión. Además, no son absolutamente iguales los derechos de los condóminos sobre la cosa en condominio que los de los comuneros sobre las cosas en indivisión» (C. Civ., Sala C, LL 1981-B-307, y ED 93-466).

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 (Código Civil y leyes complementarias Zannoni- Kemelmajer de Carlucci, T° X, pág. 675; Conf. E.D. 181-723; esta Sala I, «Azzollini, Sergio s/ Sucesión», 20-12-2011, Reg. Sent. Int. 341).