##### **PROVINCIA del CHACO**

######  Ministerio de Gobierno, Justicia y Trabajo


#  ***Registro de la Propiedad Inmueble***

Resistencia, 29 de agosto de 1995.-

**VIST****O:**

Las numerosas hijuelas que ingresan con defectos, de forma y de fondo a este Registro, y;

**CONSIDERANDO:**

Que algunos defectos que se advierten más abajo generan observaciones en un estudio posterior de títulos que en algunos casos pueden subsanarse con posterioridad a su inscripción, y en otro caso no;

Teniendo en cuenta, que la inscripción registral no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciera según las leyes (art. 4 de la Ley 17.801)

Que dadas las facultades de calificación conferidas al registrador en el art. 8 y 9 inc. a) de la Ley 17.801 y en protección al tráfico jurídico inmobiliario, teniendo en cuenta el valor de la seguridad jurídica y procurando el perfeccionamiento de los títulos judiciales que se inscriben en este Registro se deberá tener en cuenta las siguientes pautas de registración a saber.

A) HIJUELAS QUE ADJUDIQUEN UN PORCENTAJE DEL INMUEBLE GANACIAL, CUALQUIERA SEA ESTE, AL CONYUGE SUPERSTITE, EN EL JUICIO SUCESORIO DEL CONYUGE FALLECIDO, deberán devolverse sin diligenciar, con la advertencia, que en la adjudicación se viola lo dispuesto en el Art. 3576 del Código Civil, norma de orden público en nuestro derecho, que expresa que el cónyuge sobreviviente, no es heredero de su cónyuge prefallecido, cuando los bienes son gananciales, no así cuando se trata de bienes propios del causante.-

B) HIJUELAS EN LAS QUE EL CONYUGE SUPERSTITE CEDE, A SUS HIJOS HEREDEROS O A TERCEROS, PORCION GANANCIAL (50%) DEL INMUEBLE EN LA SUCESIÓN DEL CÓNYUGE FALLECIDO, A FIN DE QUE SE ADJUDIQUE EL 100%DEL INMUEBLE A LOS CESIONARIOS, deberán diligenciarse sin diligenciar, con la advertencia que el 50% ganancial del inmueble del cónyuge sobreviniente no integra el acervo hereditario, y que la sociedad conyugal se ha disuelto por la muerte del cónyuge (Art. 1291 del Cód. Civil), haciéndose saber al recurrente que la cesión de la porción ganancial que al cedente le corresponde como socio de la sociedad conyugal que integraba con el causante, porción de gananciales que por no integrar la herencia, debe transferir a título de “cesión de gananciales” por escritura pública.

C) HIJUELAS QUE CONTENGAN UNA CESIÓN DE DERECHOS HEREDITARIOS, POR INSTRUMENTO PRIVADO APROBADO JUDICIALMENTE; deberán inscribirse en forma provisional (art. 9 inc. b) Ley 17.801, la cesión debe ser concluida en escritura pública (art. 1184 inc. 6 del Cód. Civil). Esta forma no se suple por acta judicial, ni por instrumento privado, aún cuando el instrumento fuera reconocido o ratificado por los otorgantes o se declara su autenticidad por resolución judicial. Para la cesión de herencia la ley exige la forma de escritura pública (art. 1184 inc. 6) y la escritura pública viene impuesta como carga de validez del contrato, ya que su ausencia determina la nulidad de este art. 977,1183 y 1044 del Cód. Civil. Por otra parte las cesiones absolutamente nulas por defecto de forma, como los que constan en acta judicial o instrumento privado se convierten en promesa de cesión (art. 1185 Cód. Civil). Se trata en definitiva de casos de nulidad absolutas con conversión de contrato nulo en precontrato. En caso de transferencia a título gratuito de derechos hereditarios sobre un determinado inmueble, (el art. 1185 del Código Civil quedan sin efecto conforme a lo dispuesto por el Art. 1810, estas transferencias no constituyen cesión de herencias, sino donación de inmuebles.-

Que entendemos que es observable el título de dominio de una cesión de derechos hereditarios documentada en instrumento privado ratificado en sede judicial; por ser la escritura pública forma inexcusable de ese contrato. No puede considerarse saneado el título por el hecho de haberse inscripto el mismo en el Registro de la Propiedad Inmueble. Por ello el registrador que al calificar el documento advierte este defecto formal, deberá señalar la nulidad absoluta y manifiesta conforme al art. 9 inc.) de la ley 17.801.-

Que esta Subdirección se encuentra facultada para interpretar y aplicar las normas legales en sede registral; de acuerdo con las atribuciones conferidas por el Artículo Nº37 del Decreto 306/69;

**LA SUBDIRECTORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

**D I S P O N E**

1. El registrador deberá calificar los instrumentos judiciales que rueguen la inscripción de bienes inmuebles como finalización de un juicio sucesorio, conforme lo expresado en los considerando
2. Esta Disposición se aplicará a documentos que ingresen al Registro a partir del día de la fecha
3. Notifíquese, Comuníquese y Archívese.-.

**DISPOSICIÓN TECNICO REGISTRAL Nº18/1995.-**

LILIA NOEMI DIEZ

ABOGADA-ESCRIBANA

SUBDIRECTORA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE