



REVISTA REGISTRAL

VII.4
1987 4 (8)

CESION DE ACCIONES Y DERECHOS HEREDITARIOS Y DECLARATORIA DE HEREDEROS — REGISTRACION — DISTINTAS ALTERNATIVAS

Atento los distintos criterios de interpretación, respecto de la toma de razón de declaratoria de herederos y cesión de acciones y derechos hereditarios, puesta de manifiesto en las reuniones periódicas que realizan los Jefes de Departamento de la Repartición (O. S. 37/84), como así también de las consultas evacuadas a la Subdirección Jurídica, se ha realizado un estudio de las distintas alternativas que pueden presentarse, habiéndose elaborado por la Dirección, el siguiente instructivo para su registración.

Debe procederse a la inscripción que se solicite, respecto de:

- 1) Ingreso conjunto de declaratoria de herederos y cesión de acciones y derechos, cuya rogación se efectúa por vía judicial.
- 2) Protocolización y rogatoria notariales de declaratoria de herederos y cesión, sea con transcripción de la escritura de cesión en el documento protocolizado o acompañado el testimonio de la escritura de cesión.
- 3) Testimonio y oficio judiciales para la inscripción de la declaratoria de herederos, ingresados conjuntamente con el testimonio y rogatoria de la escritura de cesión, aunque ésta no hubiese sido exteriorizada en las actuaciones judiciales.
- 4) Testimonio de escritura de cesión de acciones y derechos hereditarios, aun mediando declaratoria de herederos, ya inscripta, siempre que la fecha de la escritura de cesión fuese anterior a la de dicha inscripción.

CONSULTAS: DISTINTOS SUPUESTOS

BIEN DE FAMILIA — USUFRUCTO

En los casos de inmuebles afectados al régimen de Bien de Familia, cuyos beneficiarios y titulares, son padres e hijos, es procedente la toma de razón de constitución del derecho real de Usufructo, sobre la mitad indivisa del bien por parte de los hijos a favor de sus padres.

Es decir que en definitiva, los usufructuantes conservarán la Nuda Propiedad, los padres adquieren la calidad de usufructuarios y todos además el carácter de beneficiarios.

La solución es coherente con lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley 14.394, por cuanto el acto cuenta con la conformidad de los beneficiarios en su totalidad.

PARQUES INDUSTRIALES — CONSORCIO

REGLAMENTO

La toma de razón en el Registro, de una escritura, referente al Consorcio de Parque Industrial y su reglamento de copropiedad, no resulta factible.

En efecto, la Ley 10.119, que regula el régimen legal de Parques Industriales, si bien en su artículo 1º somete a las disposiciones del Código Civil y sus leyes complementarias, lo atinente al dominio de las parcelas, corresponde analizar qué características y alcance tiene tal concepto.

Creemos que debe interpretarse con un criterio amplio de lote o espacio determinado de un inmueble carente de construcción, susceptible de un aprovechamiento integral independiente.

Distinta situación es la que prescribe la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal.

Así vemos de la lectura de su articulado que se refiere a pisos o departamentos, es decir, consagra el concepto de Unidad Funcional como derecho real autónomo pero agrega que deben hallarse construidas.

Asimismo, la Ley de Prehorizontalidad 19.724 contempla los casos de inmuebles en vías de construcción o semiconstruidos.

Con respecto al Consorcio de Propietarios y Reglamento observamos que la Ley 10.119, nada dice sobre el tema.

Por el contrario, la Ley 13.512 prevé en el artículo 9º, la obligatoriedad de redactar un reglamento de Copropiedad y Administración por escritura pública al formarse el consorcio de propietarios y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Adviértese que tal normativa está inserta en un régimen especial, cual es el de Propiedad Horizontal.

En consecuencia de lo expuesto queda claro que la figura tipificada en la escritura, no se halla enmarcada en aquel sistema, por lo que cabe concluir que no resulta procedente la pretendida inscripción.

