

Cesión de derechos sobre bien determinado. Desmitificando prácticas consuetudinarias

Rights cession on determined property rights. Taking myths down on costume practices

Pamela Liz de la Iglesia

*Universidad Nacional de La Pampa, Facultad de Ciencias Económicas y Jurídicas
Santa Rosa, Argentina*

✉ pameladelaiglesia@hotmail.com

📅 Fecha de recepción: 28/03/2018 - Fecha de aceptación: 05/06/2018

Cómo citar este artículo: De la Iglesia, P. (2019). Cesión de derechos sobre bien determinado. Desmitificando prácticas consuetudinarias. *Revista Perspectivas de las Ciencias Económicas y Jurídicas*, Vol. 9, N° 1 (enero-junio). Santa Rosa: FCEyJ (UNLPam); EdUNLPam. ISSN 2250-4087, e-ISSN 2445-8566. DOI: <http://dx.doi.org/10.19137/perspectivas-2019-v9n1a01>

Resumen: La cesión de bien determinado es un contrato que tiene la finalidad de transmitir los derechos hereditarios sobre un determinado bien. El objeto del contrato son los derechos hereditarios, no las cosas. La herencia es una universalidad jurídica.

El heredero puede disponer de sus derechos hereditarios. Si hay más de un heredero con el fallecimiento de una persona nace el estado de indivisión hereditaria que se extiende hasta la partición y adjudicación.

El artículo 2309 del Código Civil y Comercial de la Nación dispone que no son aplicables a la cesión de derechos sobre bien determinado las disposiciones del título referidas a la cesión de herencia.



Licencia Creative Commons Reconocimiento-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional (CC BY-NC-SA 4.0)

La cesión de derechos sobre bien determinado produce efectos desde su celebración y legitima al cesionario para reclamar la entrega de la cosa o ser adjudicado.

Hasta la partición y/o adjudicación y la entrega de la cosa el cesionario no es titular de un derecho real.

Es de mala práctica la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de la cesión de derechos hereditarios sin que exista partición y o adjudicación.

Es necesario revisar las prácticas consuetudinarias y adecuarlas a las disposiciones del ordenamiento jurídico vigente.

Palabras claves: cesión de derechos; bienes determinados.

Abstract: The cession on well determined is a contract that has the purpose of transmitting the hereditary rights on a certain good. The object of the contract is hereditary rights, not things. The inheritance is a legal universality.

The heir may dispose of his hereditary rights. If there is more than one heir with the death of a person, the state of hereditary indivision that extends to the partition and adjudication is born.

Article 2309 of the Civil and Commercial Code of the Nation provides that the dispositions of the title referred to the transfer of inheritance are not applicable to the transfer of rights on specific property.

The assignment of rights over a specific asset produces effects from its conclusion and legitimizes the transferee to claim the delivery of the thing or to be the successful bidder.

Until the partition and or adjudication and the delivery of the thing the assignee does not hold a real right.

The inscription in the Real Property Registry of the transfer of hereditary rights without a partition and or adjudication is bad practice.

It is necessary to review the customary practices and adapt them to the provisions of the current legal system.

Keywords: cession of rights; determined goods.

1. Introducción

La muerte real o presunta de una persona causa la apertura de su sucesión y la transmisión de su herencia a las personas que están llamadas a sucederle por la ley o por el testamento. Cuando hay más de un heredero nace el estado de indivisión hereditaria regulado actualmente en el Título VI del Libro Quinto del Código Civil y Comercial de La Nación.

El estado de indivisión se prolonga hasta el momento en que se realiza la partición. En este sentido el Código Civil y Comercial de la Nación afirma de manera categórica que el estado de indivisión hereditaria solo cesa con la partición (art. 2363 CCyCN).

La partición es el acto jurídico “tendiente a materializar la transmisión de los bienes del causante con carácter individual y exclusivo (derecho sustancial)...” (Costanzo y Posteraro Sánchez, 2015: 65).

Es declarativa, no traslativa de derechos.

La causa de la transmisión de los derechos sobre los bienes que se adjudican a cada heredero en la partición es la muerte del causante.

El libro quinto del Código Civil y Comercial de la Nación por medio de su título “Transmisión de derechos por causa de muerte” nos introduce metodológicamente a la causa de la transmisión de los derechos en la partición.

Con el fallecimiento de una persona se produce la apertura de su sucesión. “La transferencia que se produce es de la herencia, es decir, la parte transmisible del patrimonio que puede tener lugar como universalidad o singularmente cuando la herencia se consume en legados” (Córdoba, 2015: 398).

El artículo 2280 dice que “desde la muerte del causante, los herederos tienen todos los derechos y acciones de aquel de manera indivisa, con excepción de los que no son transmisibles por sucesión, y continúan en la posesión de lo que el causante era poseedor”.

Se mantiene el principio de indivisibilidad de la herencia. “Así se ha sostenido en el derecho argentino, desde la muerte del causante y hasta que no esté hecha la partición, cada uno de los herederos ejercita los derechos de su autor de una manera necesariamente indivisible” (Córdoba, 2015: 406).

Los herederos son coparticipes de la masa indivisa. La comunidad hereditaria es sobre la universalidad.

Desde la apertura de la sucesión y hasta la partición y o adjudicación⁽¹⁾ es usual que se realicen actos jurídicos que tienen por objeto la herencia, una parte alícuota de ella o los derechos hereditarios sobre los bienes que conforman el acervo hereditario.

Gastón A. Zabala, en el comentario al artículo 2280 del Código Civil y Comercial de la Nación, coordinado por Eduardo G. Clusellas, señala que cuando el heredero dispone de sus derechos hereditarios dispone de su parte alícuota, no de derechos concretos sobre los bienes en particular.

En el presente trabajo nos proponemos hacer un análisis teórico práctico de la cesión de derechos sobre bien determinado para intentar dar respuestas a algunos de los interrogantes que genera su utilización.

2. Cesión de derechos sobre bien determinado. Elementos del acto jurídico

El artículo 2309 del Código Civil y Comercial de la Nación dispone que la cesión sobre bienes determinados que forman parte de una herencia no se rigen por las reglas de este título, sino por las del contrato que corresponde, y su eficacia está sujeta a que el bien sea atribuido al cedente en la partición.

Para poder diferenciar la cesión de derechos hereditarios sobre bien determinado de otros contratos es necesario identificar cuáles son elementos del acto jurídico, es decir, la causa, el objeto, los sujetos y la forma.

(1) En el supuesto de que solo sea un heredero.

Conforme a lo previsto en el artículo 281⁽²⁾ del Código Civil y Comercial de la Nación, para determinar la causa de la cesión, en sentido objetivo, debemos preguntarnos cuál es el fin inmediato regulado por el ordenamiento jurídico que ha sido determinante de la voluntad de los sujetos.

La cesión de derechos hereditarios sobre bien determinado tiene por finalidad la transmisión de los derechos hereditarios sobre un determinado bien. Es traslativa.

Antes de la partición y o adjudicación el heredero carece de legitimación para transmitir un derecho real. Nadie puede transmitir un derecho mejor o más extenso del que posee. Los herederos son titulares de derechos hereditarios sobre los bienes.

Recién con la partición y/o adjudicación se materializan los derechos de los herederos sobre los bienes en particular.

El artículo 2403 del Código Civil y Comercial de la Nación establece “que la partición es declarativa no traslativa de derechos. En razón de ella se juzga que cada heredero sucede solo e inmediatamente al causante en los bienes comprendidos en su hijuela y en los que se le atribuyen por licitación, y que no tuvo derecho alguno en los que les corresponden a sus coherederos”.

“El fallecimiento es el título del derecho real, no la transmisión derivada entre vivos, sino por causa de muerte” (Lamber, 2017).

La adquisición *mortis causa*, de los herederos, es a título universal no particular.

En la cesión sobre bien determinado el cedente transmite y el cesionario adquiere los derechos hereditarios sobre los bienes.

En la adquisición derivada por actos entre vivos de un derecho real es necesaria la concurrencia de título y modo suficientes.

El título suficiente es el acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley que tiene por finalidad transmitir o constituir un derecho real otorgado por personas capaces y legitimadas al efecto.

En la cesión de derechos sobre bien determinado falta uno de los requisitos necesarios para que el título sea suficiente.

La tradición constituye el modo suficiente y es el otro requisito necesario en las transmisiones entre vivos para que nazca el derecho real salvo las excepciones previstas en el artículo 1892 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Para que el modo sea suficiente también se requiere que sus otorgantes sean personas capaces y legitimadas al efecto.

(2) Se aplican a la causa de los contratos las disposiciones de la Sección 2ª, Capítulo 5, Título IV, Libro Primero del Código.

El error en la naturaleza del acto o en los motivos personales relevantes que hayan sido incorporados expresa o tácitamente vician la voluntad y causan la nulidad del acto si además son reconocibles por el destinatario por tratarse de un contrato bilateral. De ahí la importancia de determinar cuál es la causa, en sentido objetivo y subjetivo, del acto que se celebra.

El objeto del acto jurídico son los derechos hereditarios sobre bien determinado. “En el contrato de cesión de derechos hereditarios sobre bienes determinados de la herencia lo que se cede no son los bienes de la herencia, sino el derecho que el heredero tiene sobre ellos” (Carrascosa de Granata, 2017).

Vigente el Código Civil Mario A. Zinny, en un artículo publicado en la *Revista del Notariado* titulado “Cesión de herencia y otras figuras”, consideraba que a título de cesión de herencia únicamente se podían ceder los derechos sobre una universalidad o sobre una parte alícuota, no los derechos hereditarios sobre bien determinado. Según el autor, si la cesión del bien determinado era a título oneroso estábamos frente a una compraventa y si era a título gratuito frente a una donación.

En las XXIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil, en la comisión número siete (Sucesiones: estado de indivisión hereditaria y postcomunitaria), de *lege lata* en relación a la cesión de derechos hereditarios sobre bien determinado, la mayoría⁽³⁾ sostuvo “que no es posible que los herederos puedan transmitir bienes individualmente determinados durante el estado de indivisión a título de cesión de herencia”.

Por su parte, la minoría⁽⁴⁾ consideró que “es posible, tanto desde el punto de vista jurídico como desde el punto de vista práctico que los herederos puedan transmitir bienes individualmente determinados, durante el estado de indivisión a título de cesión de herencia, constituyendo esto un compromiso de adjudicación a favor del cesionario”.

De *lege ferenda* se propuso por minoría⁽⁵⁾ “recomendar la inclusión de que los herederos tengan la facultad de transmitir bienes individualmente determinados durante el estado de indivisión a título de cesión de herencia”.

Finalmente el Código Civil y Comercial de la Nación distingue entre cesión de herencia o una parte alícuota (art. 2302) y cesión de derechos sobre bienes determinados (art. 2309). “Le aplica al primero las disposiciones del Libro Quinto, Título III, y al segundo, las del contrato “que corresponde”. La pregunta es: ¿cuál

(3) Stefaninni, Ugarte, Natale, Hernández, Lloveras, Pérez Lasala, Arianna, Orlandi, Verplaetse, Stofan, Dalla Fontana, Casado, Argiro, Cohen, Burgos, Villahoz, Sánchez Toranzo, Issa de Gómez y Paz de Centurión.

(4) Wallace, Moreyra y Milone.

(5) Moreyra y Milone.

es el contrato que corresponde? La respuesta es, a nuestro entender, el artículo 1614, que regula la cesión de derecho” (Carrascosa de Granata, 2017).

El artículo 1614 establece que hay cesión de derechos cuando una de las partes transfiere a otra un derecho. “El objeto puede consistir en todo tipo de derechos (art. 1616 CCyCN), es decir, bienes inmateriales lo que excluye las cosas (art. 16 CCyCN) que deberán ser transmitidas mediante otras figuras contractuales: compraventa, permuta, donación” (D’alessio, Acquarone, Benseñor, Casabé, 2015: 333).

Respecto a los sujetos tenemos, por una parte, al cedente y por la otra parte al cesionario, que puede ser un heredero o un tercero. La capacidad e inhabilidad para contratar se rige por lo previsto en los artículos 1001 y 1002 del Código Civil y Comercial de la Nación.

En relación a la forma, se trata de un acto jurídico formal, la forma requerida es la escritura pública (art. 1618 CCyCN).

Dentro de la clasificación de los contratos el Código distingue entre contratos formales donde la forma es requerida bajo pena de nulidad (actos jurídicos formales de formalidad absoluta) y aquellos para los cuales la forma solo es requerida para que el contrato produzca sus efectos propios (actos jurídicos formales de formalidad relativa).

La cesión es un contrato formal de formalidad relativa. Si el contrato se realiza por instrumento privado las partes asumen la obligación de hacer la escritura pública. Resultan aplicables los artículos 777 y 1018 del Código.

3. Eficacia del contrato

Al respecto el Código nos señala que su eficacia está sujeta a que el bien sea atribuido al cedente en la partición. ¿Cómo debemos interpretar la norma?

El contrato en principio es válido⁽⁶⁾ siempre y cuando entendamos que el objeto son los derechos hereditarios sobre el bien, no el bien en sí mismo. Parte de la doctrina entendía, durante la vigencia del Código Civil, que al ser la herencia una universalidad jurídica que se rige por el principio de indivisibilidad la cesión no era válida porque carecía de objeto.

El heredero es titular de la herencia o de una parte alícuota, por eso únicamente puede transmitir los derechos hereditarios sobre el bien.

(6) Si no existen vicios congénitos que priven al acto de sus efectos propios la cesión es válida. El Código Civil y Comercial de la Nación establece que la nulidad puede argüirse por vía de acción u oponerse como excepción. En todos los casos debe sustentarse.

“Desde nuestra interpretación, el contrato por el cual un heredero cede su derecho hereditario personal sobre un bien del haber relicto no afecta indivisibilidad alguna y tiene un objeto determinado: el derecho hereditario del cedente, que forma parte de su patrimonio” (Carrascosa de Granata, 2017).

Según Anahí Carrascosa de Granata, no estamos frente a un acto jurídico modal. La sujeción a la partición hace a la naturaleza del objeto de la cesión. Forma parte de la estructura del acto.

Realizada la cesión el contrato produce sus efectos, el cedente transmite los derechos hereditarios sobre los bienes y como contraprestación, si la cesión fuera onerosa el cesionario se obliga a pagar un precio en dinero. Lo que está sujeto a la partición es la adjudicación del bien o de su parte indivisa al cesionario.

La cesión legitima al cesionario para reclamar la entrega de la cosa o ser adjudicado.

El título instrumento de adquisición es la “partición y adjudicación en la que conste que, en la resolución de adjudicación al cesionario, ha quedado comprendido el bien material o inmaterial, en todo o en parte, respecto del cual el cedente cedió el derecho que le hubo correspondido” (Carrascosa de Granata, 2017). Si se trata de un único heredero el título instrumento del cesionario será la adjudicación que se realice a su favor en el proceso sucesorio una vez liquidado el pasivo.

Si, por el contrario, el bien no se adjudica al heredero cedente o al cesionario las obligaciones de las partes quedan firmes.

Si interpretamos, en cambio, que se trata de un acto jurídico modal sujeto a una condición suspensiva, como sostiene María C. Palacios en el comentario al artículo 2309 del Código Civil y Comercial de la Nación coordinado por Eduardo G. Clusellas, las consecuencias jurídicas son diferentes.

Del artículo 348 del Código Civil y Comercial de la Nación surge que el cumplimiento de la condición obliga a las partes a entregarse las prestaciones convenidas. Salvo que las partes así lo acuerden, en ejercicio de la autonomía de su voluntad, con la sola celebración del contrato nacen las obligaciones del cedente y cesionario. El cedente trasmite y el cesionario adquiere los derechos hereditarios sobre los bienes.

4. Acerca de la práctica de inscribir la cesión de derechos sobre bien determinado en el Registro de la Propiedad Inmueble

Ante el Registro de la Propiedad Inmueble pueden darse distintas situaciones:

1) Se presente para inscribir la cesión de derechos hereditarios sobre bien determinado sin partición y/o adjudicación.

Como señalamos, en el contrato de cesión de derechos sobre bien determinado el cedente transmite y el cesionario adquiere los derechos hereditarios sobre

un determinado bien. Recién con la partición y/o adjudicación nace el derecho real.⁽⁷⁾

Es habitual en nuestra provincia que la cesión de derechos hereditarios sobre un determinado bien inmueble se presente para inscribir en el Registro de la Propiedad Inmueble.

El artículo segundo de la ley registral 17.801, “Registro de la Propiedad Inmueble”, establece que se inscribirán para su oponibilidad frente a terceros interesados de buena fe aquellos documentos que: a) constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles; b) los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares; c) los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales.

En la cesión de derechos sobre bien determinado no se dan ninguno de los supuestos previstos por la norma.

Pese a ello la inscripción se realiza en el folio correspondiente al inmueble en el rubro titularidad.

Lo cesionarios se asientan como titulares de un derecho real⁽⁸⁾ cuando en realidad hasta tanto no se practique la partición y/o adjudicación son titulares de un derecho personal.

El cesionario no es titular de un derecho real, carece de título y modo suficiente.

Cuando hay más de un cesionario la registración se realiza como si fueran condóminos. Los cesionarios no son condóminos. Existen diferencias entre el condominio y la cesión de derechos hereditarios sobre bien determinado a favor de varios cesionarios.

El condominio es un derecho real por el cual varias personas son propietarias en común de una cosa y titulares cada uno de una parte indivisa sobre la misma. Como todo derecho real sus normas son de orden público.

Los derechos reales nacen por las formas de adquisición derivadas previstas en el derecho de fondo o por prescripción adquisitiva en los casos admitidos por la ley.

El estado de indivisión cesa con la partición y adjudicación. Durante el estado de indivisión cada heredero es titular de un derecho personal sobre una parte alícuota de la herencia.

Con la partición el heredero pasa a ser titular de los derechos personales o reales que se le adjudican. Por el efecto declarativo de la partición se considera que es titular de esos derechos desde la muerte misma del causante. Pero el

(7) Además de ser necesaria la tradición de la cosa.

(8) Puede tratarse de cualquiera de los derechos reales sobre cosa propia (art. 1888 CCyCN).

objeto, es decir, la cosa sobre la que recae el derecho real, que es el punto que nos interesa, se determina con la partición.

La Cámara Nacional Civil, Sala E, en autos caratulados “Ferretti Hernán Mario c/Registro de la Propiedad Inmueble, Expte. 40/201 s/Recurso Directo a Cámara” resolvió que la única forma de poner fin al estado de indivisión hereditaria es la partición descartando cualquier otra forma de extinción.

Mario A. Zinny, antes de la reforma del Código Civil por la ley 26.994, en el artículo citado señala que la cesión sobre bien determinado se utiliza, incorrectamente, en aquellos supuestos en donde el o los herederos realizan actos de disposición sobre los bienes de la herencia y no es posible recurrir al tracto abreviado por no existir declaratoria de herederos o auto que aprueba el testamento.

A los efectos del tracto abreviado es necesaria la declaratoria de herederos o el auto que aprueba el testamento:

Investidura de pleno derecho. Si la sucesión tiene lugar entre ascendientes, descendientes y cónyuge, el heredero queda investido de su calidad de tal desde el día de la muerte del causante, sin ninguna formalidad o intervención de los jueces, aunque ignore la apertura de la sucesión y su llamamiento a la herencia. Puede ejercer todas las acciones transmisibles que correspondían al causante. No obstante, a los fines de la transferencia de los bienes registrables, su investidura debe ser reconocida mediante la declaratoria judicial de herederos (art. 2337 CCyCN).

Para solucionar el riesgo de la inoponibilidad el autor propone otros modos de contratación. Cuando el acto es oneroso: a) diferir el pago del saldo de precio o la entrega de la cosa hasta que se dicte la declaratoria de herederos o auto que aprueba el testamento, b) pactar la resolución contractual para el supuesto que ello no ocurra o se registren medidas cautelares o gravámenes.

En lo que se refiere a la forma, si es una compraventa o permuta se puede hacer por instrumento privado o por escritura pública siempre que las partes así lo requieran y liberen expresamente de responsabilidad al escribano.

Si es una donación la promesa de instrumentar el acto por escritura pública tratándose de inmuebles no es válida. Se puede optar por diferir la realización de la escritura hasta la declaratoria de herederos o auto que aprueba el testamento o autorizar antes la escritura si las partes lo requieren y liberan de responsabilidad en forma expresa al notario.

Cuando el acto se realiza sobre una parte indivisa de uno de los inmuebles de la herencia el autor señala que es necesaria la conformidad expresa de los demás herederos.

Una vez que se dictó la declaratoria de herederos o auto que aprueba el testamento y es posible el tracto abreviado se debe realizar la compraventa, per-

muta o donación por escritura pública. Si hay más de un heredero y se dispone de una parte indivisa de los inmuebles de la herencia, antes de la partición, es necesaria la conformidad expresa de los demás herederos.

Por lo general en la práctica esto no sucede y se instrumentan cesiones de derechos hereditarios sobre bien determinado.

El problema surge cuando no se realiza la partición y los cesionarios disponen del bien o de sus partes indivisas.

2) Inscripta la cesión de derechos hereditarios sobre un bien sin que exista partición y/o adjudicación el cesionario dispone del bien o de sus partes indivisas.

Se enajenan las partes indivisas del inmueble como si fueran condóminos o en el supuesto de un único heredero se transmite el inmueble en carácter de titular de un derecho real sin que exista adjudicación.

¿Cuál es la consecuencia? La falta de título suficiente en el adquirente.

Cabe preguntarnos acerca de la responsabilidad del notario, su obligación de realizar estudio de títulos y la fuente de esta obligación. Sin embargo, por exceder los límites de este trabajo, no nos abocaremos a ello en esta oportunidad.

Por su parte el Registro de la Propiedad Inmueble carece de competencia material para la inscripción de las cesiones sobre bien determinado sin que se haya realizado la partición. Sin embargo en la práctica se inscriben y cuando el cesionario realiza un acto de disposición no se califica su falta de legitimación para enajenar a título oneroso o gratuito el inmueble o una parte indivisa.⁽⁹⁾

La calificación es necesaria a los efectos del tracto abreviado.

Por el sistema de tracto sucesivo es necesario el perfecto encadenamiento entre los sucesivos adquirentes del derecho real o personal en los casos previstos expresamente por la ley.

El artículo 3 de la ley 17.801 señala que para que pueda ser inscripto o anotado un documento de los mencionados en el artículo segundo es necesario:

- a) Estar constituidos por escritura notarial o resolución judicial o administrativa, según legalmente corresponda; b) Tener las formalidades establecidas por las leyes y estar autorizados sus originales o copias por quien esté facultado para hacerlo; c) Revestir el carácter de auténticos y hacer fe por sí mismo o con otros complementarios en cuanto al contenido que sea objeto de la registración, sirviendo inmediatamente de título al dominio, derecho real o asiento practicable.

Para los casos de excepción que establezcan las leyes, podrán ser inscriptos o anotados los instrumentos privados, siempre que la firma de sus otorgantes esté certificada por escribano público, juez de paz o funcionario competente.

(9) Aclaremos que la falta de legitimación del cesionario alcanza todos los actos de disposición, no solo aquellos en los que se transmite el bien.

Nótese que el inciso c dice: "... sirviendo inmediatamente de título al dominio, derecho real...", lo cual reitera lo previsto en el artículo segundo cuando refiere a que se inscribirán "los documentos que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles".

Las normas señaladas facultan al Registro de la Propiedad a inscribir de manera provisional los documentos mediante los cuales los cesionarios transmitan un inmueble o sus partes indivisas sin que exista partición y/o adjudicación.

Si bien la inscripción es declarativa y no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes, no se cumple con el requisito del tracto abreviado.

El cesionario que dispone de un inmueble sin que exista partición y/o adjudicación no es titular del derecho real y tampoco estamos frente al supuesto del artículo segundo, inciso c: "... se inscribirán o anotaran los documentos establecidos por otras leyes nacionales o provinciales", que sirva inmediatamente de título al asiento practicable.

A los efectos del tracto: "De los asientos existentes en cada folio deberán resultar el perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones" (art. 15, ley 17.801).

El artículo 14 de la ley registral establece: "Matriculado un inmueble, en los lugares correspondientes al folio se registrarán: a) Las posteriores transmisiones de dominio; b) Las hipotecas, otros derechos reales y demás limitaciones que se relacionen con el dominio...".

Siempre nos habla de documentos que contengan el título de adquisición de un derecho real, o puede ser personal en los casos expresamente admitidos por la ley.

El cesionario antes de la partición y/o adjudicación no es titular de un derecho real y nadie puede transmitir un derecho mejor o más extenso del que posee.

Existe falta de legitimación, lo cual debe ser calificado por el notario y por el Registro de la Propiedad Inmueble, ya que no es posible cumplir con el requisito del tracto abreviado. Si bien el tracto abreviado hace a la forma de practicar los asientos y nada tiene que ver con la legitimación para disponer de un derecho, el Registro de la Propiedad Inmueble, cuando se ruega la inscripción de un documento, debe calificar que exista un perfecto encadenamiento entre los titulares del derecho. En el caso bajo análisis ese encadenamiento no existe, el cesionario antes de la partición y/o adjudicación no es titular de un derecho real.

La solución de estos inconvenientes requiere de la colaboración de todos los operadores jurídicos. En parte se pueden evitar si se dejan de inscribir las cesiones de derechos hereditarios sobre bien determinado sin que exista partición.

De este modo se eliminan los asientos subsiguientes y ello contribuiría a revisar las prácticas de los profesionales del derecho.

3) Se ruegue la inscripción de la cesión de derechos sobre bien determinado cuando se realizó la partición y/o adjudicación.

El artículo 16, inc. b, de la ley registral dice: “No será necesaria la previa inscripción o anotación, a los efectos de la continuidad del tracto con respecto al documento que se otorgue, en los siguientes casos: (...) b) cuando los herederos declarados o sus sucesores transmitieren o cedieren bienes hereditarios inscrip-tos a nombre del causante o de su cónyuge”.

La ley registral en su artículo 16 hace referencia a una de las modalidades de practicar los asientos. El título instrumento de adquisición del cesionario es la partición y adjudicación o, si fuera un solo heredero, la adjudicación. La legiti-mación surge de la cesión a su favor. En estos casos sí corresponde la inscrip-ción de la cesión mediante la modalidad de tracto sucesivo abreviado conforme a lo previsto en el artículo 16, inc. b.

De este modo es posible lograr el prefecto encadenamiento de los asientos subsiguientes en donde se inscriba el documento por el cual el cesionario cons-tituya o transmita derechos reales sobre inmuebles.

5. Cesión de derechos sobre bien determinado. Compraventa. Comparación. Jurisprudencia

El Superior Tribunal de Justicia de la provincia de La Pampa, vigente el Código Civil, en autos caratulados “Feraude Leonardo Justo y Martínez Ina Carmen s/sucesión *abintestato*” (Expte. N° 16060/10 r.C.A.) y “Lagonegro, Teresa s/su-cesión *abintestato*” (Expte. N° 18315/14 r.C.A.) se pronunció acerca de la cesión de derechos sobre bien determinado. Entendió que en realidad cuando se realizan actos de disposición sobre bien determinado o sus partes indivisas a cambio de un precio en dinero el contrato es una compraventa, no una cesión. Para llegar a esta conclusión se valió de dos argumentos centrales. A continua-ción vamos a analizar esos argumentos según lo previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación.

1) “El contrato de cesión de derechos hereditarios no puede recaer sobre bie-nes relictos determinados (*uti singulis*) sino sobre una universalidad de bienes o parte alícuota de ella (*uti universitas*)”.

Este argumento parte de la premisa de considerar la cesión de herencia y la cesión de derechos sobre bien determinado como un mismo contrato.

Actualmente el Código Civil y Comercial prevé la cesión de derechos sobre bien determinado en el artículo 2309 y expresamente señala que no le son aplicables las disposiciones del título referidas a la cesión de herencia.

La redacción del artículo intenta dar respuesta a la pregunta que planteaba si la cesión de derechos hereditarios podía estar referida a bienes concretos, sea esta gratuita u onerosa y subsiguientemente a si, en ese caso, se trataba de una cesión de derechos hereditarios o de una venta, donación, permuta, según el supuesto del que se tratare (Dangeli, 2015)

2) “La compraventa es el cambio de cosa por precio cierto en dinero (art. 1323 CC); c) y que la compraventa seguirá siendo tal aunque la llamemos ‘cesión’”.

Cada contrato tiene, como acto jurídico, elementos que lo caracterizan como tal. El artículo 1614 del Código Civil y Comercial de la Nación define al contrato de cesión de derechos:

Hay contrato de cesión cuando una de las partes transfiere a la otra un derecho. Se aplican a la cesión de derechos las reglas de la compraventa, de la permuta o de la donación, según que se haya realizado con la contraprestación de un precio en dinero, de la transmisión de la propiedad de un bien, o sin contraprestación, respectivamente, en tanto no estén modificadas por las de este Capítulo.

Que se realice una cesión onerosa de derechos sobre bien determinado no significa que el acto sea una compraventa, permuta, o si es a título gratuito, una donación.

La aplicación de las reglas de la compraventa, permuta o donación según corresponda es supletoria. En esta oportunidad nos limitaremos a analizar qué sucede con la compraventa.

Hay compraventa si una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa y la otra a pagar un precio en dinero.

Son requisitos esenciales la cosa y el precio en dinero. Al respecto el artículo 1127 señala que la compraventa no será juzgada como tal aunque las partes así lo estipulen, si le faltan algunos de sus requisitos esenciales.

La causa de la compraventa en sentido objetivo conforme a los artículos 1012 y 281 del Código es la obtención de la propiedad de una cosa en el comprador y la disponibilidad del precio para el vendedor. En la cesión sobre bien determinado el cedente transmite y el cesionario adquiere los derechos hereditarios sobre el bien.

En la cesión los derechos hereditarios sobre el bien se transmiten con las deudas que gravan la herencia en forma proporcional al valor de la cosa. “Esa responsabilidad por el pasivo crea indeterminación sobre el valor neto a recibir, en forma parecida a lo que sucede en la cesión de herencia” (Dangeli, 2015).

En cambio, en la compraventa, en principio, hay una equivalencia entre el valor de la cosa y su precio.

El objeto de la compraventa son las cosas. En la cesión de derechos sobre bien determinado el objeto son los derechos hereditarios sobre ese bien, no el bien en sí mismo. Las cosas no pueden ser objeto de cesión.

Como argumento a favor de que se trata de una venta podríamos pensar que es un contrato sujeto a una condición suspensiva: la adjudicación del bien al heredero en el proceso sucesorio. Sin embargo vimos que la cesión produce efectos desde su celebración.

A su vez la cesión onerosa es un contrato aleatorio, la compraventa es conmutativa.⁽¹⁰⁾ En la compraventa las ventajas para las partes son ciertas, no sucede lo mismo en la cesión:

La ventaja o la pérdida del cesionario dependerá del incierto acontecimiento de que el cedente resulte heredero, si aún no ha acontecido el hecho de la declaratoria, y de que el bien determinado de la herencia sobre el que cedió su derecho pueda serle adjudicado en la partición (art. 968 CCCN) (Carrascosa de Granata, 2017).

Respecto a la responsabilidad por la garantía por evicción en la cesión se aplican los artículos 1628, 1629 y 1631 del Código Civil y Comercial de la Nación. En la compraventa, la Sección IV, Capítulo 9, Título I, del Libro Tercero.

Respecto a la forma del acto el Superior Tribunal sostuvo que: **“La cesión que se realiza por instrumento privado da cuenta de una promesa de venta de un inmueble determinado (boleto de compraventa)”**.

Disentimos con la calificación del boleto de compraventa.

El contrato de compraventa celebrado por instrumento privado es una compraventa, no una promesa de venta. La compraventa se perfecciona con el consentimiento de las partes.

Su eficacia es relativa.

La escritura pública en las compraventas de inmuebles es un requisito de forma para que el contrato produzca sus efectos propios: la transmisión del dominio (art. 1017 CCyCN).

Es la forma exigida para que el acto jurídico otorgado por una persona capaz y legitimada sirva de causa a la transmisión del dominio pero la compraventa como contrato está perfeccionada incluso si las partes no realizan la escritura. Con el boleto de compraventa las partes asumen la obligación de hacer la escritura pública.

La forma requerida para la cesión es la escritura pública, se trata de un contrato formal de formalidad relativa.

6. Conclusión

La cesión sobre bien determinado es un contrato distinto al contrato de cesión de herencia. Es un contrato válido y eficaz. En la cesión de derechos sobre bien determinado el cedente transmite y el cesionario adquiere los derechos hereditarios sobre el bien. La cesión legitima al cesionario para reclamar la entrega de la cosa o ser adjudicado.

(10) Salvo en los supuestos de venta de cosa futura en los que el comprador asuma, expresamente, el riesgo de que la cosa no llegue a existir sin culpa del vendedor o cuando las partes sujetaran a un hecho futuro e incierto la relación entre ventajas y sacrificios.

El contrato de cesión onerosa no es una compraventa, las normas de la compraventa se aplican en forma supletoria.

Conforme lo previsto en la ley registral, ley 17.801, el Registro de la Propiedad Inmueble carece de competencia material para inscribir la cesión sobre bien determinado sin que exista partición y/o adjudicación.

Es necesario revisar las prácticas consuetudinarias para evitar que circulen títulos que no cumplen con los requisitos exigidos por la ley de fondo para ser titular de un derecho real.

Asimismo es necesario encontrar una solución para aquellos títulos que ya se encuentran en el tráfico jurídico adecuada al principio de conservación de los contratos.

7. Referencias bibliográficas

Carrascosa de Granata, A. (2017). El contrato de cesión de derechos hereditarios sobre bien determinado de una herencia en el Código Civil y Comercial. Recuperado el 29 de enero de 2019 de: <http://www.revista-notariado.org.ar/2017/11/el-contrato-de-cesion-de-derechos-hereditarios-sobre-bien-determinado-de-una-herencia-en-el-codigo-civil-y-comercial/>

Conclusiones de las XXIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil en Tucumán. Recuperado el 23 de enero de 2019 de: <http://jndcbahiablanca2015.com/wp-content/uploads/2014/02/Ed-antiores-27-XXIII-Jornadas-2011.pdf>

Córdoba, M. M. (2015). Comentario a los artículos 2277 a 2443. En R. L. Lorenzetti (Dir.), P. Lorenzetti y M. F. De Lorenzo (Coords.). *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Tomo 9.* Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni.

Costanzo, M. & Posteraro Sánchez, L. (2015). Comentario a los artículos 2363 a 2423. En E. G. Clusellas (Coord.) *Código Civil y Comercial. Comentado, anotado y concordado. Modelos de redacción sugeridos. Tomo 8.* Buenos Aires: Astrea.

D'Alessio, C. M. et al. (2015). Cesión de Derechos. *Teoría y Técnica de los contratos, Instrumentos Públicos y Privados. Tomo I.* (2ª ed.). Buenos Aires: La Ley.

Lamber, N. D. (2017). El título de adjudicación de inmueble por partición privada de la indivisión hereditaria y poscomunitaria. Recuperado el 23 de enero de 2019 de: <http://www.revista-notariado.org.ar/2017/06/el-titulo-de-adjudicacion-de-inmueble-por-particion-privada-de-la-indivision-hereditaria-y-poscomunitaria/>

Zabala, G. A., con la colaboración de Weiss K. M. (2015). Comentario a los artículos 2277 a 2301. En E. G. Clusellas (Coord.). *Código Civil y Comercial. Comentado, anotado y concordado. Modelos de redacción sugeridos. Tomo 7.* Buenos Aires/Bogotá: Astrea/FEN.

Zinny, M. A. (2018). Cesión de herencia y otras figuras. Recuperado el 23 de enero de 2019 de: <https://jndcbahiablanca2015.com/wp-content/uploads/2014/02/Ed-antiores-27-XXIII-Jornadas-2011.pdf>