

Sucesion Ab Intestato Hipoteca Citacion Previa A Acreedores Hipotecarios Caducidad De La Hipoteca

JURISPRUDENCIA

Sucesión ab intestato. Hipoteca. Citación previa a acreedores

hipotecarios. Caducidad de la hipoteca Se revoca la citación al acreedor hipotecario ordenada como condición para la inscripción de un bien inmueble integrante del acervo hereditario, al concluirse que resultaba superflua ya que el mismo no gozaba de la facultad de oponerse a la inscripción del inmueble en cabeza de los herederos, quienes continuaban la persona del causante.

Buenos Aires, 06 de julio de 2018.- CBG AUTOS Y VISTOS: I.- Vienen estos autos a efectos de conocer sobre la apelación en subsidio interpuesta a fs. 99/100 contra la decisión de fs. 98, mantenida a fs. 108/9, que supeditó la inscripción de un bien inmueble que compone el acervo hereditario a la previa citación de los acreedores hipotecarios que da cuenta el asiento registral nro. 1 del informe de dominio obrante a fs. 64. La coheredera M. G. R. fundó la apelación en que la inscripción de la hipoteca en cuestión se encuentra caduca en virtud de que ha transcurrido el plazo de 20 años previsto por el art. 3151 del Cód. Civil, aplicable al caso, por lo que consideró errónea la citación ordenada por la anterior magistrada. II.- Como puntualiza la apelante, la anotación registral de la hipoteca en cuestión ha caducado durante la vigencia del art. 3151 del Código Civil, debido a que la inscripción registral data de 1970 (ver fs. 64), situación que se verifica aún si se ponderara el plazo de 35 años previsto por el art. 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación, reformado por el art. 24 de la ley 27.271. Pero por imperio de lo dispuesto por el art. 3135 del Cód. Civil (aplicable al caso en virtud de lo previsto por el art. 7 del Cód. Civil y Comercial) los herederos de las partes contratantes no se encuentran comprendidos dentro del concepto de terceros interesados de buena fe, frente a quienes sí debe existir la inscripción registral; sino que respecto de los herederos la hipoteca constituida por escritura pública se considera ?registrada?. Es por ello que la caducidad de la inscripción del asiento registral no puede ser opuesta por los herederos debido a que, frente a ellos, la hipoteca existe y puede ser reinscripta. Ahora bien, lo trascendente en el caso no se relaciona con la caducidad de la inscripción registral de la hipoteca, sino con que resulta superflua la citación del acreedor hipotecario ordenada en la instancia de grado. Ocorre que la finalidad de la comunicación a los acreedores que surgen del informe de dominio radica en posibilitar que estos hagan valer sus derechos a efectos de asegurar el cobro de sus créditos, situación que no se configura en el caso desde que los acreedores hipotecarios no gozan de la facultad de oponerse a la inscripción del inmueble en cabeza de los herederos, puesto que continúan la persona del causante y los derechos y obligaciones de aquéllos surgen por efecto de la trasmisión hereditaria, desde el mismo momento de la muerte del causante (conf. arts. 3410, 3418 y ccs. del Cód. Civil).- Corresponde entonces admitir los agravios en estudio, pues la citación del acreedor hipotecario ordenada a fs. 98 resulta por demás innecesaria. III.- Por lo expuesto, el tribunal RESUELVE: Revocar la citación al acreedor hipotecaria ordenada a fs. 98, pto. II, segundo párrafo. Sin costas de alzada debido a la suerte corrida por las apelaciones y por no haber existido contradictorio (art. 69 del ritual).- Regístrese, notifíquese a las parte, comuníquese al C.I.J. y devuélvase. Víctor Fernando Liberman Marcela Pérez Pardo Gabriela Alejandra Iturbide

032288E