Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA D

71588/2014

ROSSI, MARIA EMMA s/SUCESION AB-INTESTATO (J.Civ. N°45)

Buenos Aires, de octubre de 2026.- FMC

AUTOS Y VISTOS:

I.- Son elevadas las actuaciones para tratar el recurso de apelación interpuesto en subsidio por Irene Cristina Molina el 2 de septiembre de 2026 contra la resolución dictada el 25 de agosto de 2026, mantenida el 8 de septiembre de 2025, en la que el juez de grado desestimó su pedido de libramiento de un segundo testimonio respecto del testimonio de inscripción original librado en autos, correspondiente al inmueble sito en la Av. Tte. General Luis María Campos 1540/44 de esta ciudad, inscripto por ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, el cual denuncia haber extraviado.

El *a quo* fundó lo decidido, explicando que el testimonio que se expide por Secretaría en el proceso sucesorio, a los efectos de la inscripción de la declaratoria de herederos por ante el Registro de la Propiedad Inmueble, no es un título en los términos del artículo 1892 del Código Civil y Comercial de la Nación, sino que lo son las constancias del sucesorio, por lo que entendió que será suficiente tener a la vista la integridad de este proceso sucesorio, para que el escribano interviniente pueda realizar la operación de venta. Destacó que la trasmisión hereditaria ya se encuentra inscripta.

La recurrente solicita que se revoque lo decidido y se ordene el segundo testimonio solicitado, argumentando que, al haberse inscripto la declaratoria de herederos en el Registro, es jurídicamente imposible realizar una venta posterior por la vía del tracto abreviado. Sostiene que el primer testimonio inscripto se convirtió en el título de propiedad en sentido instrumental, que los herederos deben portar y exhibir de forma obligatoria para cualquier acto de disposición posterior. Destaca que el Fiscal de la anterior instancia dictaminó favorablemente, advirtiendo que no se vulnera el orden público ni derechos de terceros.

El Sr. Fiscal de Cámara se expidió con fecha 5 de octubre de 2026, excusándose de dictaminar en el caso.

II.- El art. 23 de la ley 17.801 establece: *"Ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista el título inscripto en el Registro, así como la certificación expedida a tal efecto por dicha oficina en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas. Los documentos que se otorguen deberán consignar el número, fecha y constancias que resulten de la certificación"* (el subrayado nos pertenece).

El art. 1892 del CCCN citado por el *a quo* indica cuál es el título en la adquisición derivada de un derecho real por actos entre vivos.

Sin perjuicio de ello, corresponde discernir cuál es el título que, según prescribe la ley 17.801, debe tener a la vista el escribano que interviene en alguno de los actos enumerados en su art. 23, a fin de concluir si, tal como indicó el *a quo*, deberían bastarle las constancias del expediente sucesorio.

Es que la palabra "título" tiene varias acepciones, habiéndose destacado que puede designar al negocio jurídico que constituye la causa de la adquisición, modificación o extinción de un derecho real –título causa o título en sentido sustancial o material- o al instrumento o documento en el que se encuentra volcado el título causa -título en sentido formal- (conf. López de Zavalía, citado por el Consejo Directivo del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires en su dictamen del 2/5/2012 *"Título inscripto. Artículo 23 de la Ley 17.801"*, Revista del Notariado N°910, 2012, pág. 277).

A fin de dar respuesta a este interrogante, resulta útil considerar cuáles son los fundamentos de tal exigencia. Su finalidad sería la de permitir al escribano: a) conocer y valorar jurídicamente el grado de legitimación que tiene el enajenante para realizar el negocio transmisivo; b) analizar la publicidad generada en las notas marginales insertas en el título, que acompañarán y complementarán la situación informada por el Registro en el certificado que emita; c) comprobar que el título esté registrado, lo que tiende a evitar que,

habiéndose expedido dos o más copias auténticas, el titular del derecho ofrezca en venta el mismo inmueble a dos personas distintas.

En efecto, la ley registral exige que quien expida o disponga se expida segundo o ulterior testimonio de un documento ya registrado deberá solicitar al Registro ponga nota de la inscripción que había correspondido al original. El Registro hará constar la existencia de los testimonios que le fueren presentados. En consecuencia, no resultará posible la utilización del primero sin complicidad del escribano.

Debe concluirse, pues, que la exigencia contenida en la ley 17.801 tiene por objeto asegurar el encadenamiento de los titulares, y que la palabra “título” está usada en el artículo 23 en su acepción documental, no en la sustantiva o causal: título sería el documento inscribible en los términos de los artículos 2 y 3 de la Ley 17.801. Por ello, cuando el adquirente falleció y los disponentes son sus herederos, el escribano que va a autorizar un acto dispositivo cumple con la exigencia del artículo 23 teniendo a la vista el testimonio de la declaratoria de herederos registrada (dictamen del Colegio de Escribanos antes citado, con cita de Marcelo Néstor Falbo).

De conformidad con estos principios, en el caso de autos, en el que el dominio ya ha sido inscripto en cabeza de la heredera que pretende, ahora, transmitirlo -por lo que no se trata de un supuesto de tracto abreviado-, las constancias del expediente sucesorio no bastan para cumplir con la exigencia al notario que dispone el art. 23 de la ley 17.801 (conf. esta Sala, 97740/2013 “LEIRO NIETO, ENRIQUE s/SUCESION AB-INTESTATO”, 6 de julio de 2026).

Es por ello que se hará lugar a las quejas de la recurrente, debiéndose librar en la instancia de grado el segundo testimonio solicitado, el cual deberá ser inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble, de conformidad con lo dispuesto por el art. 28 de la ley 17.801 y el art. 2, inc. c), de la Disposición N°16/2025 de la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal. Ello provocará la baja del testimonio anterior, por lo que, a partir de entonces, solo podrá ser computado el último registrado, a los efectos del art. 23 (conf. Andorno, Luis - Marcolín de Andorno, Marta; *Ley*

Nacional Registral Inmobiliaria 17.801 Comentada. Anotada; Ed. Hammurabi, 1999; pág. 472).

Por todo lo expuesto, el Tribunal **RESUELVE**: Admitir las quejas y revocar, en consecuencia, la resolución apelada, haciéndose lugar al pedido de libramiento de segundo testimonio a los fines solicitados, lo que deberá ser proveído de conformidad en la instancia de grado. Regístrese, notifíquese a la heredera y, oportunamente, devuélvase. Hágase saber que la presente resolución será remitida a la Dirección de Comunicación y Gobierno Abierto de la CSJN (Acordada N° 10/25).

GABRIEL GERARDO ROLLERI

MAXIMILIANO LUIS CAIA

JUAN MANUEL CONVERSET

Fecha de firma: 22/10/2026
Firmado por: MAXIMILIANO LUIS CAIA, JUEZ
Firmado por: GABRIEL GERARDO ROLLERI, JUEZ DE CAMARA
Firmado por: JUAN MANUEL CONVERSET, JUEZ DE CAMARA SUBROGANTE

#24270902#523434964#20261015152126032