

Título: Fuero de atracción y acción de división de condominio

Autor: Medina, Graciela

Publicado en: DFyP 2010 (abril), 01/04/2010, 141

Cita: TR LALEY AR/DOC/1079/2010

Sumario: 1. Fuero de atracción y acciones reales. 2. Los condominios impropios presuntamente generados por la inscripción de la declaratoria de herederos.

1. Fuero de atracción y acciones reales

La 3ª Cámara Civil y Comercial de Córdoba resolvió que el juicio sucesorio de uno de los condominios no ejercía fuero de atracción sobre la acción de división de condominio entendiendo que en esta materia el juez competente se determina por el lugar de ubicación del bien.

Coincidimos con la solución dada por el tribunal porque en materia sucesoria el artículo 10 del Código Civil, y la consecuente aplicación de la *lex rei sitæ*, debe tener primacía sobre el principio general del artículo 3283 del mismo Código, por ello las acciones reales se encuentran excluidas del fuero de atracción. Ello es una consecuencia de la aplicación analógica del principio *lex rei sitæ*, en este caso en materia procesal.

Recordemos, además, que en las acciones reales interesan bienes singulares (*ut singuli*). La misma nota del artículo 3284 las excluye del fuero de atracción y los códigos procesales establecen, en general, la competencia de los jueces del lugar donde los bienes estén situados, tratándose de inmuebles, y el de ese mismo lugar o el del domicilio del demandado, a elección del actor, tratándose de bienes muebles.

2. Los condominios impropios presuntamente generados por la inscripción de la declaratoria de herederos

Corresponde prestar atención al supuesto en que inscripta la declaratoria de herederos en el registro de la propiedad, los herederos pretenden poner fin a la indivisión. En estos casos muchas veces se pretende —erradamente— poner fin a la comunidad hereditaria solicitando la división del condominio ante el juez donde se encuentra ubicado el bien. Esta pretensión debe ser rechazada porque la inscripción de la declaratoria de herederos no genera un condominio, ya que este es un derecho real que sólo puede originarse de las formas taxativas establecidas por la ley. En este supuesto la acción que corresponde ejercer es la de partición y el juez competente es naturalmente el del juicio sucesorio. La idea errónea que mas conflictos genera es creer que la comunidad hereditaria constituye un condominio, esta noción equivocada provoca que muchas veces en lugar de solicitar la partición de la herencia, se solicite la partición del condominio existente entre los herederos o que se piense que la inscripción de la declaratoria de heredero constituye la inscripción de un condominio.

La similitud entre la comunidad hereditaria y el condominio se encuentra en que en ambos institutos dos o mas personas son titulares de derechos sobre bienes y tienen una cuota parte ideal sobre ellos mientras no se produzca la indivisión.

Las diferencias son: (i) que el condominio es esencialmente voluntario mientras que la comunidad hereditaria surge por voluntad de la ley (ii) que en la administración del condominio triunfa la voluntad de la mayoría mientras que en el condominio hace falta la decisión de la unanimidad. (iii) el condominio recae sobre cosas mientras que la comunidad hereditaria se genera sobre bienes.

En definitiva, si bien por su analogía se puede recurrir en caso de conflicto a la aplicación de las normas del condominio, no se puede caer en el error de confundirlos.

En conclusión no entra en vigencia el fuero de atracción previsto en el artículo 3284 inciso 4 del Código Civil cuando en el juicio se pretende la declaración de un derecho real ya que el artículo 3284 sólo rige para las acciones personales.