

# ESTA TIERRA ES MÍA

Dra. Carmen Gigena\*. 2009. Marca Líquida Agropecuaria, Córdoba, Argentina, 19(185):30.

[dragigena@gmail.com](mailto:dragigena@gmail.com)

\*Asesoramiento legal para productores agropecuarios. Defensas tributarias.

[www.produccion-animal.com.ar](http://www.produccion-animal.com.ar)

Volver a: [Legales](#)

Frecuentemente escuchamos decir “esta tierra es mía”, mi abuelo se la dejó a mi padre y él a mí. Y como es preciso preguntarnos qué hay de cierto en ello, en este artículo procuraremos acercarnos a una respuesta.

El dueño de la tierra es el titular registral, es decir quien figura como tal en los registros de la propiedad inmobiliaria de cada provincia. Cuando esa persona fallece (causante), lo heredan los herederos forzosos o los instituidos como legatarios. Ellos son, en el primer caso por lo general, los hijos, y en el segundo los designados en un testamento.

Debemos tener en cuenta que se heredan los bienes, los derechos y también las deudas, las que serán solventadas con los bienes y derechos recibidos, por lo que los acreedores del causante pueden agredir la masa hereditaria.

Ahora bien, por disposición de la ley, a la muerte del propietario los herederos tienen tan sólo la posesión de la herencia, que no es lo mismo que la propiedad.

Para adquirir la propiedad de los bienes dejado a la muerte del causante de la herencia, es necesario realizar la declaratoria de herederos, que es una sentencia judicial, o bien en el caso de testamentos obtener judicialmente el auto aprobatorio del testamento, por medio de los cuales se le reconoce la calidad de heredero a quien la invoca. Es importante aclarar que para iniciar la declaratoria de herederos, es suficiente uno sólo, por lo que si son varios y no están de acuerdo todos en hacerla para regularizar la situación, con que un heredero firme el pedido de apertura es apto.

Obtenidas las sentencias mencionadas surgen varias consecuencias:

- ◆ Las personas enunciadas en ellas tienen el carácter de herederos.
- ◆ Los herederos que no son ascendientes, descendientes ni cónyuges, son colocados en la posesión de la herencia.
- ◆ Confirman quienes son las personas que reciben la herencia.
- ◆ Pueden comenzar a disponer de los bienes, es decir que pueden gravarlos, venderlos o donarlos.
- ◆ Es importante tener en claro que si son dos o más herederos, todos tienen una coposesión de la herencia, pues subsiste como comunidad hereditaria, y esto es así hasta que se extinga el estado de indivisión.

Los derechos que tienen los herederos son sobre una parte de toda la masa de bienes, pero no los tienen sobre algún bien o parte de un bien en particular.

Un claro ejemplo es cuando dos personas heredan un campo, supongamos de 200 hectáreas; no es que cada uno tiene derecho a 100 hectáreas, sino que ambos lo tienen sobre el total. Esta situación va a subsistir en tanto no se realice la partición de la herencia.

La partición se puede realizar de varias maneras, una vez obtenida la declaratoria de herederos o el auto aprobatorio del testamento. La podemos hacer de modo privado, si todos los herederos nos ponemos de acuerdo, o bien judicialmente mediante el juicio sucesorio. No es necesario llegar al sucesorio si no existen conflictos entre los herederos o interesados.

A esta altura es bueno preguntarnos qué pueden o no hacer los herederos mientras no hayan sido declarados tales a través de la sentencia. La respuesta es corta: poco, pues tienen vedado lo más importante, que es disponer de los bienes.

Una vez obtenida la sentencia, los actos realizados por los herederos serán válidos; realizada la partición, cada uno tomará lo que le toque en el reparto y a partir de la nueva inscripción adquiere un derecho real de propiedad. Allí sí pasa a ser el verdadero dueño.

Otra cuestión a tener en cuenta son los costos de las declaratorias de herederos. Existe una idea generalizada de que para iniciarla hay que desembolsar mucho dinero. En realidad, en la provincia de Córdoba al menos, están en el orden de los \$500 aproximadamente, más honorarios profesionales.

Pero mucha gente tal vez no puede abonarlo y por ello continúa perdiendo la posibilidad de generar buenos negocios, como es el arrendamiento de los campos. Una alternativa posible podría ser que quién pretende alquilar un campo, como parte del precio a pagar al heredero, asuma los costos de la declaratoria.

Volver a: [Legales](#)