

## Opinión legal - Inmueble Avenida Lacroze 3150

Con base en la información y documentación proporcionada, se expone el análisis legal sobre el inmueble ubicado en Avenida Lacroze 3150. A continuación, se detallan los antecedentes, las observaciones legales y las conclusiones pertinentes.

### I. DOCUMENTACIÓN PROPORCIONADA

Para el análisis de la situación jurídica del inmueble ubicado en Av. Lacroze 3150, hemos examinado los siguientes documentos que el Cliente nos hubiera puesto a disposición:

1. **DECLARATORIA DE HEREDEROS** (Dentro del Expte. Sucesorio: "FERREYRA, RITA VENTURA Y OTRO s/SUCESION AB-INTESTATO" de junio del 2019).
2. **Informe de Dominio, expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de CABA, del 07/05/2025.**
3. **Título de Propiedad del inmueble ubicado en Av. Federico Lacroze 3150.**

### II. DATOS DEL INMUEBLE

- **Ubicación:** Avenida Federico Lacroze 3150, CABA.  
**Nomenclatura Catastral:** Circunscripción 17, Sección 35, Manzana 14, Parcela 11.

### III. ANÁLISIS DE LA DECLARATORIA DE HEREDEROS.

En relación con la Declaratoria de Herederos dictada en el marco del juicio sucesorio caratulado "FERREYRA, RITA VENTURA Y OTRO s/ SUCESIÓN AB-INTESTATO", surge que en el mes de junio de 2019 se tuvo por acreditado que los únicos herederos de la causante son sus hijos, los Sres. Alicia María y Jorge Daniel Moussalli, toda vez que el Sr. David Moussalli –marido de la causante y padre de los herederos– había fallecido con anterioridad a dicha declaratoria.

Sin embargo, del análisis efectuado sobre la totalidad del expediente se advierte que el inmueble en cuestión no fue oportunamente denunciado en el juicio sucesorio, motivo por el cual el dominio continúa aún inscripto a nombre de la causante.

Por tal razón, a fin de poder proceder a la venta del bien de manera ajustada a derecho, los herederos deberán previamente denunciar dicho inmueble en el expediente sucesorio que tramita ante el Juzgado Civil N° 70. Una vez acreditada su existencia y aceptación por parte del tribunal, podrán optar entre (i) solicitar la inscripción del inmueble a su nombre para luego disponer de su venta, o bien (ii) requerir la autorización judicial para realizar la transmisión mediante el mecanismo de trato abreviado.

### IV. ANÁLISIS DEL INFORME DE DOMINIO DEL 13/05/24

Del informe de dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble surge que el inmueble sito en Avenida Lacroze 3150 se encuentra, a la fecha 9 de mayo de 2025 –momento en que fue emitido el referido informe–, bajo titularidad registral de la causante, Sra. Rita Ventura Ferreyra.

En virtud de ello, y teniendo en cuenta que conforme la Declaratoria de Herederos dictada en el marco del juicio sucesorio “FERREYRA, RITA VENTURA Y OTRO s/ SUCESIÓN AB-INTESTATO” los únicos herederos son sus hijos, los Sres. Alicia María y Jorge Daniel Moussalli, corresponde concluir que el dominio del inmueble mencionado les pertenece a éstos de pleno derecho, en su calidad de sucesores universales.

#### **V. ANÁLISIS TÍTULO DE PROPIEDAD:**

De igual modo, del título de propiedad –Escritura N° 60 de fecha 20 de noviembre de 2000– surge que la Sra. Rita Ventura Ferreyra adquirió de los propietarios anteriores la finca ubicada en Avenida Federico Lacroze N° 3150, operación instrumentada en debida forma ante escribano público.

Por lo tanto, puede afirmarse que el inmueble referido fue adquirido de manera legal y válida por la causante, encontrándose acreditada su titularidad dominial sobre el mismo.

#### **VI. RECOMENDACIONES Y CONCLUSIÓN**

Del análisis efectuado surge acreditado que el inmueble ubicado en Avenida Federico Lacroze N° 3150 fue adquirido de forma legítima por la Sra. Rita Ventura Ferreyra mediante escritura pública N° 60 de fecha 20 de noviembre de 2000, encontrándose, según el informe de dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble con fecha 9 de mayo de 2025, aún inscripto bajo su titularidad.

En consecuencia, y considerando que conforme la Declaratoria de Herederos los únicos herederos son sus hijos, corresponde reconocerles la calidad de titulares de pleno derecho del inmueble, quedando su transmisión o disposición sujeta a la previa incorporación del bien al juicio sucesorio y a la posterior inscripción o autorización judicial pertinente.

#### **RECOMENDACIONES:**

1. En virtud de lo expuesto, se recomienda que los herederos, Sres. Alicia María y Jorge Daniel Moussalli, procedan a denunciar el inmueble sito en Avenida Federico Lacroze N° 3150 dentro del juicio sucesorio caratulado “FERREYRA, RITA VENTURA Y OTRO s/ SUCESIÓN AB-INTESTATO”, a fin de que el mismo sea incorporado formalmente al acervo hereditario.
2. Una vez efectuada dicha denuncia y acreditada la titularidad de la causante, deberán solicitar al Juzgado Civil N° 70 –donde tramita la sucesión– la correspondiente anotación e inscripción a su nombre, o bien requerir autorización para disponer del bien mediante la modalidad de trato abreviado, conforme las previsiones del Código Civil y Comercial de la Nación y la normativa registral aplicable.

Sin más asuntos que tratar, los saludamos muy atentamente.  
El Equipo de **WNS & Asociados**