Cipolletti, 30 de diciembre de 2014

VISTOS: Estos autos caratulados "MARTINEZ MARCELA ALEJANDRA C/ SUCESORES DE BARRA PEÑAILILLO ELVIA DEL CARMEN S/ ORDINARIO" (Expt. Nro. 8115/11), y de los que;

RESULTA:

1.- Que a fs. 3/5 se presenta MARCELA ALEJANDRA MARTINEZ, por derecho propio y en su carácter de administradora judicial designada en la sucesión de Flor María URRUTIA y José Tibaldo Santiago Bueras MARTINEZ, para deducir incidente de nulidad respecto de la venta del inmueble designado catastralmente como 031H42015, de esta localidad, declarado como único bien integrante del acervo hereditario en autos "BARRA PEÑAILILLO ELVIRA DEL CARMEN S/ SUCESION AB-INTESTATO" Expte. Nº 4825, tramitado ante este mismo Juzgado. En estos términos deduce la demanda en contra de VICTOR MANUEL URRUTIA, JOSUE JOEL URRUTIA, JOSE MARIA URRUTIA SEPULVEDA y ANDREA ROXANA MARREDO.-

Sostiene que en fecha 13 de febrero de 2003 el Sr. José María URRUTIA SEPULVEDA dio inicio al sucesorio de quien fuese su cónyugue, la Sra. BARRA PEÑAILILLO, a su vez madre de Victor Manuel y Josue Joel URRUTIA y abuela de la actora, denunciando como herederos únicamente a los aquí demandados y omitiendo a dos de sus hijas: Flor María (madre de la actora) y Elisa del Carmen, ambas fallecidas al momento de la presentación; dándo lugar a la declaratoria de herederos dictada en fecha 17 de agosto de 2004.-

Sostiene que en fecha 19 de octubre de 2004, los demandados se presentaron en el sucesorio de BARRA PEÑAILILLO a manifestar la venta del inmueble objeto de reclamo a la aquí codemandada Andrea Roxana MARREDO, conforme boleto de compraventa de fecha 20 de octubre de 2003, y en el cual se dispuso expresa y maliciosamente que la causante no tenía otra descendencia.-

En este sentido considera que se configuran una serie de vicios que tornan nulo, de nulidad absoluta, el acto jurídico por el que reclama. En particular señala: que el boleto de compraventa fue celebrado con anterioridad a la presentación de los demandados en el sucesorio , y la correspondiente declaratoria de herederos, razón por la cual considera que no se encontraban legitimados para actuar en carácter de herederos de la causante; que se declarara en forma expresa que la causante no tenía otra descendencia, configurando ello una actuación de mala fe, puesto que se excluye deliberadamente a

sus otras hermanas e hijas; la falta de autorización judicial previa para la venta del inmueble objeto del acervo sucesorio, así como la falta de conformidad de los restantes herederos e integración del precio de la venta mediante depósito judicial.-

Expresa que luego de tomar conocimiento de lo acontecido, dió inicio al sucesorio de su madre, Flor María URRUTIA, para luego presentarse en la sucesión de BARRA PEÑAILILLO en su representación, peticionando la ampliación de la declaratoria de herederos (4 de junio de 2009) y oponiéndose a la venta realizada por su abuelo y sus tíos. Sostiene que al no obtener ninguna respuesta satisfactoria se vió obligada a iniciar el presente proceso a los fines de hacer valer los derechos hereditarios propios y de sus hermanos. Finaliza ofreciendo prueba y peticionando en la forma que es de estilo.-

2.- Que a fs. 7/8 se dispuso que las presentes tramitarían por las normas del proceso ordinario (art. 319 del CPCC), y se ordenó correr traslado de la demanda por el término de ley; motivando la presentación de la codemandada Andrea Roxana MARREDO a fs. 14/16, mediante la que responde la acción en su contra promovida y peticiona su rechazo. Para ello niega de modo general y luego particular los hechos aducidos en la demanda, para luego dar su propia versión de los mismos. Manifiesta que si bien la realidad de los hechos no difiere sustancialmente de la versión aportada por la actora, yerra ésta en cuanto a las consecuencias jurídicas que atribuye a las circunstancias fácticas invocadas. En concreto sostiene que celebró la compraventa del inmueble en cuestión con los codemandados debido a su condición de herederos forzosos de la causante, quien fuese la titular registral del mismo. Por ello considera que, dada la buena fe con que actuó, el presente se configuraría como un supuesto regulado por el art. 3430 del C.C., resultando válida la compraventa cuya nulidad pretende la actora.-

3.- A fs. 31, y luego de haber sido decretados rebeldes a fs. 26, comparecen a estar a derecho los codemandados José María URRUTIA SEPULVEDA y Josue Joel URRUTIA. En cuanto al codemandado Victor Manuel URRUTIA, previo pedido por parte de la actora, se decreta su rebeldía a fs. 36.-

4.- Que seguidamente, se fijó a fs. 44/45 la Audiencia Preliminar que se desarrolló en los términos que surgen del acta de fs. 54/57, a la postre sin resultados positivos en punto a alcanzar una conciliación de los intereses en juego, por lo que en ese mismo acto se proveyeron las pruebas ofrecidas por las partes. El detalle final de las efectivamente producidas, luego de vencido el plazo probatorio fijado; emerge del acta de la audiencia de prueba de fs. 107 y de la certificación del actuario de fs. 109, diponiéndose en el mismo acto la clausura del término probatorio. Las partes no

presentan alegatos, con lo que pasan los autos para resolver, y;

CONSIDERANDO:

5.- Que atento a los planteos formulados por las partes y los términos en que ha quedado trabada la disputa entre ellas, a continuación habré de analizar todos los elementos acompañados a la causa para resolver la procedencia, o no, de la pretensión accionada.-

En esta tesitura principiaré por analizar la temática concerniente a la declaración de la nulidad del contrato de compraventa del inmueble, denunciado como único bien integrante del acervo hereditario en la sucesión de ELVIA DEL CARMEN BARRA PEÑAILILLO, entre quienes fuesen cónyuge e hijos de la causante, a su vez que abuelo y tíos de la aquí actora, en carácter de vendedores; y por otro lado la codemandada ANDREA ROXANA MARREDO, en carácter de compradora.-

Avanzaré a partir de los antecedentes de la causa, ajustándolos a los presupuestos que hacen a la validez de un acto jurídico; para luego intentar alcanzar la solución más justa posible al conflicto de autos, sin soslayo de los principios que regulan en derecho la sucesión.-

Que allende todo lo alegado por la parte actora, considero que se destaca como punto relevante, y contundente a la hora de decidir -y, por ahora, dejando a un lado todas las suspicacias generadas en torno a las relaciones de familia, y derechos hereditarios involucrados- que radica en la ausencia total de la ineludible autorización judicial previa , que debe ser otorgada por el juez de la sucesión; para disponer de un bien del acervo sucesorio; signando ello la suerte de este decisorio, a favor de la actora.

Reseño que el contrato de compraventa del bien inmueble objeto de litigio fue celebrado en fecha 20 de octubre del año 2003. El mismo fue suscripto por los codemandados José María URRUTIA SEPULVEDA, Josué Joel URRUTIA y Victor Manuel URRUTIA, como vendedores, y en carácter de herederos de su titular registral (afirmando en cláusula segunda in fine la inexistencia de otra descendencia); y la codemandada Andrea Roxana MARREDO, como compradora; todo en presencia de la escribana Nora GINOBILI DE PEREYRA.-

La sucesión, todo según el expediente “BARRA PEÑAILILLO S/SUCESIÓN AB INTESTATO” EXPTE. 4825/08 que tengo a la vista, fue iniciada en fecha 13/02/2003, quien falleciera el 05/07/1981,denunciándose en fecha 19/10/2004 por los herederos presentados hasta ese momento (aquí accionados) que el único bien inmueble (031H42015) del patrimonio de la fallecida había sido vendido por boleto el 20/10/2003 .

Está constatado la existencia de dos hijas omitidas en la denuncia de otros coherederos, que luego motivaron el inicio de los sucesorios respectivos a instancias de la presentación de una de las nietas de la causante (aquí actora) solicitando ampliatoria de la declaratoria de herederos incluyendoi a su madre (fs. 158 de los autos citados, fecha 04/06/2009).

Si bien de acuerdo a nuestro derecho sucesorio, la posesión hereditaria es desde la muerte del causante, y nada impide que se comporten como tales con respecto a la herencia, y que desde la declaratoria de herederos se los reconoce como herederos aparentes, esas facultades reconocen límites, en relación a los actos de disposición sobre los bienes.

Es que "Los actos de disposición de bienes inmuebles a título oneroso efectuados por el poseedor de la herencia, tenga o no buena fe, son igualmente válidos respecto al heredero, cuando el poseedor ha obtenido a su favor declaratoria de herederos o la aprobación judicial de un testamento y siempre que el tercero con quien hubiese contratado fuere de buena fe. Si el poseedor de la herencia hubiese sido de buena fe, debe sólo restituir el precio percibido. Si fuese de mala fe, debe indemnizar a los herederos de todo perjuicio que el acto haya causado. Será considerado tercero de buena fe quien ignorase la existencia de sucesores de mejor derecho o que los derechos del heredero aparente estaban judicialmente controvertidos." art. 3430 CC. Así, el tercero adquirente de buena fe, y a título oneroso, está a salvo de cualquier acción que pueda intentar un nuevo heredero no incluido en la declaratoria o el testamento. Pero si se contrata antes de haberse obtenido la declaratoria de herederos o la aprobación judicial del testamento, se corre el peligro de haber negociado con una parte de los propietarios y no con todos ellos, sin que el comprador se vea protegido en tal supuesto. Y si no se estipuló que los vendedores venden sus partes indivisas, sino la totalidad del bien, esta venta no tendrá efecto ni siquiera por la parte de los que hubieren vendido. En este caso, la buena o mala fe con que actuasen los terceros, no sería relevante.

Si bien es cierto que los coherederos/vendedores entraron efectivamente en la posesión de la herencia, en los términos del art 3417 del CC, adquiriendo en consecuencia la propiedad de la misma (3417 y 3418), dicha circunstancia debe ser entendida en cuanto a la adquisición de un derecho de propiedad sobre todo el acervo hereditario, configurandose un estado que suele ser denomidado como de comunidad hereditaria.-

En esto términos cabe destacar que los coherederos poseedores de la herencia no han adquirido todavía el ejercicio del derecho de propiedad sobre ninguno de los bienes

particulares integrantes del acervo, siendo en todo caso titulares de un dereho eventual, el cual será definitivamente realizado al momento de realizarse la partición entre los coherederos, adjudicando a cada uno de ello la parte que les correponda.-

Es por ello que podemos resumir el principio general que rige respecto de la administración de la comunidad hereditaria, diciendo que mientras se mantenga la misma, el administrador debe limitar su conduta a la realización de los actos tendientes conservar el caudal relicto (meros actos de administración), más evitando la realización de actos de disposición, salvo que exista consentimiento por parte de la unanimidad de herederos o autorización judicial.-

Dentro de este marco normativo es que surge la excepción al principio general referenciado, prevista por el art. 3430, y fundamentada en virtud de los principios de buena fe y de protección de la seguridad jurídica. Así puede observarse que conforme a los previsto por dicha norma, no podrán oponerse los posibles herederos que comparezcan con posterioridad al juicio sucesorio, a aquellos actos de disposición sobre inmuebles que compongan el haber hereditario realizados por el poseedor de la herencia, siempre y cuando se hayan cumplido ciertos requisitos, a saber: que sea oneroso; que el posedor haya obtenido la declaratoria de herederos o la aprobación judicial del testamento; y que el comprador sea de buena fe; y se ajuste el contrato a las reglas del mandato.-

De esta manera se pretende garantizar la seguridad jurídica en aquellos casos en que aparezca evidente que no ha existido por parte de quienes celebran dicha contratación, la intención de defraudar a aquellos posibles herederos que aún no se hayan presentado a la sucesión.-

En el supuesto objeto de estudio, surge claramente de las constancias de la causa (Barra peñailillo s. Sucesión ab intestato) que si bien la celebración de la compraventa tuvo lugar luego de iniciado el trámite sucesorio, no es menos cierto que el boleto fue suscripto casi un año antes de obtenida la declaratoria de herederos conforme a la cual fuesen declarados como únicos y universales herederos los vendedores. Si a ello agregamos el hecho de que ha quedado efectivamente acreditada la mala fe de los enajenantes en cuanto a la omisión de denunciar la existencia de la coherederas -hijas de Elvia del Carmen- (ver confesional) ello permite, junto a otros indicios (publicación de edictos, inclusión de cláusula en el boleto y las declaraciones de los vendedores sobre el conocimiento de los compradores, no haberse presentado en el sucesorio, etc), llegar a la conclusión que no se encuentran dados los recaudos necesarios para aplicar lo

dispuesto por el art. 3430 a la relación contractual que vinculase a los coherederos/vendedores con la compradora. Máxime cuando se trata de un acto de disposición por medio del cual se pretende enajenar el único bien denunciado como integrante del aservo hereditario (sobre el cual cabe suponer que no será adjudicado en su totalidad a los coherederos/vendedores). Cabe concluir entonces, que la compraventa celebrada se encuentra alcanzada por las disposiciones del art 1331 y concordantes del código civil, y violatoria de las reglas del mandato, y en consecuencia estimo corresponde declarar la nulidad de la misma.

Ya en un precedente similar recaído en el Juzgado Civil 1 de esta localidad, que mereciera confirmaciónd e la al¡zada se resolvió la nulidad de una operatoria como el caso de autos, mediante un boleto de compraventa de inmueble por parte de la adminisitar¡¡radora judicial, sin contra con la previa autorización judicial, considerando aplicable el art.712 del CPCC que establece: "El administrador de la sucesión sólo podrá realizar actos conservatorios de los bienes administrados. Sólo podrá retener fondos o disponer de ellos con el objeto de pagar los gastos normales de la administración. En cuanto a los gastos extraordinarios se estará a lo dispuesto por el artículo 225, inciso 5. No podrá arrendar inmuebles sin el consentimiento de todos los herederos. Cuando no mediare acuerdo entre los herederos el administrador podrá ser autorizado por el juez para promover, proseguir o contestar las demandas de la sucesión. Si existieren razones de urgencia, podrá prescindir de dicha autorización, pero deberá dar cuenta al juzgado de esa circunstancia en forma inmediata." , de su lectura se advierte que se le ha vedado al administrador la facultad de realizar actos de disposición sobre los bienes.(autos MOSCHETTI NELLY EDIT Y CICCHINELLI HUMBERTO FELIPE S/ SUCESION AB INTESTATO, nº 27661) Cita a Falcon en su obra "Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial" Tomo VII - Procesos Sobre Sucesiones, Personas y Familia" qiue dice "El administrador de la sucesión es su representante legal, siéndole aplicables las reglas del mandato general, de manera de sus facultades estén delimitadas por la naturaleza del negocio, Comprenden sólo los actos de administración: percibir alquileres, pagar impuestos, renovar obligaciones de la sucesión, pagar sueldos. Es decir, que debe limitarse a efectuar actos conservatorios y practicar todos los que no sean de disposición o que importen gestiones por las cuales sea necesario poder especial. Esas facultades no pueden ser otras que las derivadas de la naturaleza del cargo y ni por analogía puede extenderlas más allá de los límites que aquélla señala. En suma, sus funciones quedan limitadas a los actos de conservación de los derecho y de

los intereses de la masa." (pag.234/235.) Y también jurisprudencia en este sentido: "El administrador provisorio de los bienes del acervo sucesorio no pude dar en locación bienes relictos, salvo que medie autorización judicial expresa, previo consentimiento de todos los herederos. El acto jurídico celebrado en violación a estas normas es nulo (SCJBA, 30-9-80, Kdiche Aintebi de Endler, E. c/ Endler, Tomás L. y otros", CNCiv, sala F, 7-8-78, E.D.67-175) (pag. 235 de la obra citada supra). Concluyéndose en ese precedente que la administradoira judicial, se hubo extralimitado en sus facultades al efectuar la venta de un bien sobre el cual, si bien había entrado en posesión en su cuota parte a partir del fallecimiento de la causante, que se encontraba aún en estado de indivisión, no habiéndose efectuado la partición del mismo entre los herederos declarados en autos; y se resolvió que la venta realizada en violación a las facultades conferidas eran nulos.

La Excma Cámara de Apelaciones confirmó la decisión, insistiendo en los límites que reconocen las facultades conferidas al administrador judicial, quien sólo podrá realizar actos conservatorios de los bienes administrados "...el administrador obliga a los herederos por los actos realizados dentro de las facultades que le son propias, ello así en virtud de un mandato judicial; el administrador no puede ejercer actos que comprometan el caudal relicto; los herederos no están obligados por los actos del administrador judicial que excedan las facultades otorgadas por las normas de forma o por el juez...". ("El administrador de la sucesión. Representación, facultades, problemas frente a la quiebra", Medina, Graciela, Publicado en: DFyP 2011 (agosto) , 139).

Así se ha resuelto que: "El administrador del sucesorio sólo puede realizar actos conservatorios de los bienes administrados, o sea, que le están vedados los de disposición, para los cuales se requiere la conformidad de todos los sucesorios, como poseedores de pleno derecho de la herencia. En virtud de ello, debe rechazarse la demanda por escrituración notificada, únicamente al administrador judicial de la sucesión, más no a los herederos". (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala A, 28/06/1978, Beserman Szulimoszulin c. Schoo Lastra, Enrique, LA LEY, 1979-B, 668, AR/JUR/4306/1978).

De todo ello se colige que el codemandado en autos, sr. JOSÉ MARÍA URRUTIA SEPULVEDA quien fuera designado administrador de la sucesión, debiendo ajustarse a lo previsto por los arts. 710, 712 y 713 del CPCyC., y por tanto, sólo se encontraba facultado para realizar actos conservatorios tendientes a preservar los bienes que integran la masa a dividir entre los coherederos al momento de la partición;

evidentemente se ha extralimitado en sus facultades al comprometer en venta un bien parte del acervo hereditario, en violación a las facultades conferidas porque el boleto de compraventa es un acto de disposición, Víd. A. Morello, Boleto de Compraventa Inmobiliaria, pág. 375). Además, tampoco podía hacerlo en nombre propio en tanto el inmueble aún se encuentra en estado de indivisión. Por lo tanto, siguiendo el lineamiento trazado por los precedentes citados, el acto realizado es nulo.

Y no sólo por incumplimiento de los recaudos que la ley delimita a los fines de celebrar una operación de compraventa en su carácter de administrador; sino también, y en ésto están involucrados todos los accionados coherederos, que participaron en el negocio; porque carecían de capacidad para comprometer la venta del inmueble en nombre propio, pues -además de no haber solicitado autorización judicial previa, ni contar a la fecha del boleto con la declaratoria de herederos dictada- omitieron deliberadamente; según quedó comprobado en autos de la prueba rendida (confesionales fundamentalmente) de la inclusión en el sucesorio de otras coherederas (hijas y hermanas de los accionados).

De ese modo, no puede cohonestarse desde el tribunal una actuación, no sólo que ha incumplido el mandato conferido, sino que viola deliberadamente los derechos de otros coherederos, más allá del trasfondo familiar que pudiera existir entre ellos, pero que escapa a la presente causa. En ese contexto, se hará lugar a este incidente declarándose nulo el boleto de compraventa cuyo objeto resultó ser el inmueble que conforma el acervo hereditario de la sucesión de Barra Peñailillo Elvia del Carmen, que corre por este tribunal bao el nº 4825/08.

6.- Que, si bien de todo lo sentado no cabe ya la posibilidad de hacer valer un instituto que repele la declaración de nulidad, someramente trataré la defensa ejercida por la codemandada Marredo quien pretende ampararse en la calidad de tercero de buena fe; procurando encuadrar la situación objeto de debate dentro del marco del art. 3430, concluyendo que conforme a lo previsto por dicha normativa corresponde el rechazo del planteo de nulidad articulado por la accionante, alegando haber obrado de su parte de buena fe y que desconocía la existencia de otros herederos de la causante al momento de suscribirse el boleto.

Sin embargo, y más allá de las vías a las que eventualmente puede ocurrir, para hacer valer los derechos y acciones contra quienes fueron sus cocontratantes; lo cierto es que ello no alcanza para aventar la declaración de nulidad de la operatoria que aquí se decide; por cuanto por un lado, la diligencia que hubiera podido sustentar la buena fe

alegada no ha sido -al menos de modo acabado y sufciente- evidenciada en el supuesto de autos, desde que el boleto de compraventa fue suscripto por un bien inmueble cuyo titular había fallecido, y no se contaba aún en el expediente con la declaratoria de herederos ni la autorización judicial para la venta; y sin esas constancias no puede hablarse ciertamente de haberse visto burlado en sus derechos. Además, abona esta tesitura, aún careciendo de absoluta contundencia de modo solitario, pero sí en apoyo global de la situación señalada; las declaraciones por parte de los codemanadados Urrutia padre e hijo, en tanto deslizan el presunto conocimiento que tuviesen los compradores respecto de la situación familiar de los vendedores, existencia de otros herederos. (prueba confesional, al momento de responder a la posición 6) el demandado José Urrutia Sepúlveda responde de manera insegura "creo que si".-

Por todo ello;

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR A LA DEMANDA, Y DECLARAR LA NULIDAD DEL BOLETO DE COMPRAVENTA cuyo objeto es el bien inmueble 031H42015, DEL ACERVO HEREDITARIO EN AUTOS BARRA PEÑAILILLO S/SUCESIÓN expte. nº 4825/08; con costas a cargo de las accionadas (art.68 del CPCC).

II.- Firme que se encuentre la presente, se fijará audiencia en los términos del art,.23 L.A. a fin de determinar el monto base para la regulación de los honorarios respectivos.

III.- REGISTRESE y NOTIFÍQUESE.-