

Cipolletti, 18 de diciembre de 2015.

Reunidos en Acuerdo los Sres. Jueces de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería de la IV Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, doctores Marcelo A. Gutiérrez, María Alicia Favot y Luís F. Méndez -subrogante legal-, para el tratamiento de los autos caratulados "MARTINEZ, Marcela Alejandra c/ Sucesores de BARRA PEÑAILILLO, Elvia del Carmen s/ ORDINARIO" (Expte. N° 2775-SC-15), elevados por el Juzgado Civil Comercial y de Minería N° 3 de esta Circunscripción, deliberaron sobre la temática del fallo a dictar, de lo que da fe el Actuario. Se transcriben a continuación los votos emitidos, conforme al orden del sorteo previamente practicado, respecto de las siguientes:

CUESTIONES:

1ra.- ¿Es fundado el recurso?

2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde?

VOTACIÓN

A la primera cuestión el señor Juez doctor Marcelo A. Gutiérrez dijo:

I.- Una mejor comprensión de las cuestiones que se ven involucradas por el recurso de apelación que toca hoy resolver, amerita que se formule una sintética recapitulación de los hechos que dieron motivo a este litigio.-

Conforme los términos de la demanda de fs. 3/6 vlt. promovida por Marcela Alejandra Martínez, en su carácter de heredera y administradora de la sucesión de Flor María Urrutia, se perseguía la nulidad de la venta de un inmueble, que era el único bien del acervo hereditario de otra sucesión, correspondiente a doña Elvia del Carmen Barra Peñailillo; a la sazón abuela de la actora.-

El cónyuge supérstite de la causante nombrada en último término, señor José María Urrutia Sepúlveda, inició el juicio sucesorio denunciando como únicos herederos a dos de los hijos de la fallecida, señores Víctor Manuel Urrutia Barra y Josué Joel Urrutia, omitiendo la inclusión de otras dos hijas de la occisa, a saber: Elisa del Carmen Urrutia y la ya aludida Flor María Urrutia, ya fallecidas al momento de la presentación.-

La actora era a su vez hija de la última individualizada, y a la vez que -como se dijo- heredera y administradora de la sucesión de su progenitora.-

Los primeros nombrados, antes de publicarse los edictos y de dictarse la declaratoria de herederos en el sucesorio de doña Elvia del Carmen Barra Peñailillo, habían vendido el único bien del acervo (inmueble) a Andrea Roxana Marredo, percibiendo parte del precio.-

II.- Sobre la base de tales circunstancias la actora, nieta de Elvia del Carmen Barra Peñailillo, entabló la pretensión aquí tramitada, tendiente a que se decretase la nulidad de la mencionada venta.-

Destácase que los codemandados de apellido Urrutia no contestaron la demanda.-

Por su parte, la compradora Andrea R. Marredo respondió el planteo a fs. 14/16 vlta., solicitando su rechazo. Sin mengua de expresar que la realidad de los hechos no difería sustancialmente de la versión aportada por la actora, sostuvo que su única discordancia se circunscribía a las consecuencias jurídicas de los acontecimientos. Esgrime que la actora recién fue declarada heredera el 04 de junio de 2009, y que los vendedores habían obtenido la declaratoria de herederos el día 17 de agosto de 2004; expresando que su parte es ajena a los conflictos entre los derechohabientes, y que desconocía la existencia de otras personas con posibles derechos hereditarios. Invocó el art. 3430 del Cód. Civil, sostiene su “buena fe” y considera que la falta de una “declaratoria de herederos” al tiempo de la venta, no afecta su derecho, dado que ello fue ratificado con el dictado posterior de esa declaratoria.-

III.- Se llegó de ese modo a la sentencia de fs. 121/125 vlta., en la cual la “a quo” resolvió hacer lugar a la pretensión y declarar la nulidad del boleto de compraventa en cuestión (fs. 56 y vlta. del sucesorio). Para ello hizo mérito en la falta de autorización judicial previa, que (expresa) debe ser otorgada por el juez del sucesorio para disponer de un bien del acervo. Señaló que si bien la posesión hereditaria es desde la muerte del causante, en relación a los actos de disposición de los bienes las facultades de aquellos reconocen límites. Transcribió el art. 3430 argüido por la compradora demandada, y explicó -esencialmente- que si se contrata antes de haberse obtenido la declaratoria, o la autorización judicial, el comprador no se ve protegido. También aludió a que si no se estipula que los vendedores enajenan sus partes indivisas, sino la totalidad del bien, el acto no tiene efectos y la buena o mala fe con que actúen los terceros es irrelevante. Manifestó que mientras se mantenga la indivisión hereditaria, el administrador debe limitar su conducta a realizar actos de conservación, pero no de disposición, salvo consentimiento unánime de los herederos o autorización judicial.-

Expresa la sentenciante que toma en cuenta que la venta fue celebrada antes de la declaratoria de herederos, que existe mala fe de los enajenantes en cuanto la omisión de denunciar la existencia de otros sucesores (amén de las declaraciones de estos sobre el conocimiento de los compradores) y llegó a la conclusión de que no estaban dados los presupuestos para la operatividad del mentado art. 3430 del Cód. Civil; siendo una

operación alcanzada por el art. 1331, violatoria de las reglas del mandado. Todo ello amparado por la doctrina y jurisprudencia que el pronunciamiento enuncia.-

Respecto de la invocación de la compradora de su “buena fe”, y su ignorancia sobre la existencia de otros herederos, expresó que la diligencia que podría sustentar la primera no ha sido evidenciada de modo suficiente y acabado en autos; amén de los dichos de las confesionales de los vendedores.-

IV.- Dedujo a fs. 129 la demandada Andrea Roxana Marredo el recurso de apelación, que luego fue fundado en los términos del memorial de expresión de agravios que luce glosado a fs. 138/142 vlt.-

Se agravia, en primer lugar, pues estiman que la sentencia presume la “mala fe” de su conducta, y transcribiendo parte del art. 3430 del Cód. Civil referida a la buena fe, expresa que esta consiste en la ignorancia por parte del adquirente de la existencia de otros herederos o que los derechos se encuentren controvertidos. En su opinión, sería evidente que en este caso no ha sucedido ni una ni otra cosa, más allá del “reproche formal” que pudiera merecer el comprador por adquirir un bien sin mediar declaratoria de herederos, lo cual consideran que se purgó por su dictado ulterior. Señalan que los dichos de los vendedores al absolver posiciones, sobre el supuesto conocimiento de la compradora, se contraponen con lo declarado por esas mismas personas en el propio boleto, esgrimiendo que lo consignado en este no ha sido en absoluto ponderado por la “a quo”.-

El segundo motivo de impugnación finca en lo que denominan que es la “no aplicación” del art. 3430 del Cód. Civil; pues consideran estar en presencia de un acto de disposición recaído sobre un inmueble, realizado por el poseedor de la herencia, que es en principio oponible a los herederos ajenos a su otorgamiento. Estiman que la sentencia reputó al acto como de nulidad absoluta, privándolo de efectos inclusive entre las partes suscriptoras, aún en la porción de la herencia que les corresponde, cuando ese acto sería perfectamente válido en la porción atinente a los vendedores.-

Insisten en la aplicación del art. 3430 en orden a la validez del negocio jurídico, merced a la posterior declaratoria de herederos y al tiempo transcurrido desde el fallecimiento de la causante, el inicio del sucesorio y la presentación de la actora en la vía judicial; estimando purgados los vicios. Agrega que la autorización judicial de venta es un requisito innecesario a la luz del citado precepto, estimando que la solución del fallo atenta contra la seguridad jurídica.-

Finalmente, como tercer agravio, manifiesta que se queja por la imposición de las

costas. Ello, empero y dado los argumentos que se plasman, simplemente ha de entenderse como una secuela de su aspiración de que el fallo sea revocado en esta instancia.-

V.- Contestó la parte actora a fs. 148/150 vlta. pidiendo la confirmación de la sentencia apelada. Sobre el tópico de la “mala fe” expresa que la compradora no hubo exigido ni la declaratoria de herederos ni la autorización judicial para la venta; a la vez que dice (citando doctrina) que la exigencia de la previa “declaratoria de herederos” es ineludible. Respecto del art. 3430 puntualiza que los actos comprendidos por dicho precepto deben ser realizados cumpliendo los recaudos allí fijados, lo que no sería el caso de autos. Concluye afirmando que la demandada salió perdidosa en primera instancia, por lo que corresponde que corra con las costas del juicio.-

VI.- Así explicado el sustrato del asunto, como también los cuestionamientos que se le formulan al fallo dictado en la vía de origen, corresponde abordar la consideración del mérito de los fundamentos de los agravios traídos por el recurrente; los que (desde ya adelanto) no pueden conducir a la revocación de la sentencia.-

Ante todo estimo pertinente puntualizar que ni las partes ni la “a quo” han avanzado en precisiones sobre la naturaleza y/o encasillamiento de la pretensión concretamente entablada, dentro del ámbito de las llamadas acciones judiciales del sucesorio; por lo que (congruencia mediante) no cabe abrir juicio en esta instancia.-

También aclararé que los hechos vinculados al caso, así como la promoción de la demanda, se han verificado y consolidado con anterioridad a la vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación (conf. Ley 26.994); por lo que corresponderá estar a las disposiciones conforme a la redacción del plexo que estaba vigente al momento en que se verificaron aquellas circunstancias.-

VII.- Seguidamente he de puntualizar que el recurrente ha centrado su discurso en torno al tópico de la “mala fe” y en su insistencia para encuadrarse en el art. 3430 del Cód. Civil.-

Sin embargo omite una réplica profunda y adecuada de uno de los fundamentos decisorios del fallo que ataca, consistente en que el acto de disposición requería de previa autorización judicial, dado que el administrador de la sucesión solo puede ejecutar actos de administración, más no de disposición de los bienes del acervo (art. 712 y ccdtes del CPCC.-

Respecto de ese particular, el impugnante sólo expresa que esa autorización del juez sería innecesaria a la luz del art. 3430 Cód. Civil. Esa perspectiva del apelante soslaya

que el estado de indivisión de los bienes del sucesorio fue concebido por el codificador como una situación accidental y provisoria (vid. art. 3451 y su nota), razón ésta por la cual los actos del administrador eran -en ese marco original- también provisorios y tendían a resguardar el acervo hasta su partición (vid. conceptualmente S. Fornielles, Tratado de las Sucesiones, 2ª ed., Buenos Aires, Tº I, p. 231). Es que en el marco del art. 3451, ni siquiera la mayoría de los herederos podría prevalecer por sobre el derecho de los otros, y menos aún cuando el resguardo de la integridad del acervo del causante puede inclusive, y en cierto estadio del trámite sucesorio, interesar también a otros terceros distintos de los herederos, como serían los acreedores del causante, de la sucesión y/o posibles legatarios. De ahí también que aparezca la figura del administrador judicial, que era (en el marco jurídico que aquí interesa) una figura vinculada a normas “instrumentales” de la administración sucesoria se halla regulada por disposiciones procedimentales. La operatividad de estas no se halla en duda, dado que se inició el sucesorio implicando ello el sometimiento a la ley, y siendo que desde la misma activación del universal se solicitaba precisamente- la designación como administrador provisorio (fs. 7/8 del sucesorio).-

VIII.- Sin menoscabo de lo anterior, y en estricto rigor, le asiste razón al apelante, en cuanto enuncia que el fallo apelado hace indudable e indebida referencia a su presunta “mala fe”.-

Ocurre, en primer lugar, que en su escrito de demanda la parte actora puso su énfasis en la “mala fe” de los herederos vendedores, pero (incomprensiblemente) no hizo referencia alguna a similar calificación para la compradora del bien. Dado los términos de los arts. 3430, para lo que aquí interesa la buena o mala fe del heredero vendedor es irrelevante, y por el contrario, lo que interesa para hacer caer el acto es la prueba contundente de que debió ser el adquirente (en el caso Andrea R. Marredo) quién no era de “buena fe”.-

Empero el libelo inicial no contiene referencia alguna al tópico, pues no se esgrime como argumento la eventual “mala fe” de la compradora, ni se describió ningún hecho que pudiera ser configurativo de la misma, ni tan siquiera se afirmaba e introducía como “hecho” de la causa, que la compradora pudiera haber conocido (al tiempo del acto) que existían otros herederos, o bien que supiera que los derechos de los herederos vendedores estaban controvertidos. Se limitaba la actora a afirmar que la compradora y la escribana sabían de la inexistencia de la “declaratoria”, lo que no se vincula necesariamente al tópico indicado. En síntesis, la posible “mala fe” de la compradora no

fue un hecho esgrimido; por lo cual no integraba la litis, ni fue objeto de prueba específica. No debía inferirse que la adquirente obró con conocimiento de la existencia de otros sucesores, o que los derechos estaban controvertidos, pues la buena fe se presume como reglas, y sólo por excepción expresa de la ley podría presumirse la mala fe (arg. arts. 2362, 4008 y ccdtes. del Cód. Civil). No siendo tal el caso, esta última debía ser invocada de modo expreso y claro, como también descriptos los hechos que la evidenciarían, y ello adecuadamente probado.-

No cabía que la sentenciante, oficiosamente, hiciera mérito de una tacha reprobatoria que la actora no había enrostrado a la adquirente. Ello, a mi entender, confrontaría con el principio de congruencia, y con el derecho de defensa y al debido proceso.-

No obstante lo señalado, resta por examinar si aún con ausencia de “mala fe” de la compradora, los hechos del caso determinan la aplicación al caso de lo dispuesto por el art. 3430 y la consecuente revocación del pronunciamiento. Desde mi perspectiva la respuesta negativa se impone, de conformidad a las razones que siguen.-

IX.- Debe recordarse que, en el caso, no se ha tratado de una transferencia de dominio del inmueble con ajuste a lo dispuesto por los arts. 1184, 1185, 1187 y ccdtes. del Cód. Civil; sino simplemente de la suscripción de un “boleto de compraventa”.-

El art. 3430 establece la oponibilidad de los actos de disposición de bienes inmuebles a título oneroso, realizados por el heredero aparente respecto del heredero real. Pero la doctrina mayoritaria entiende al “boleto de compraventa” como un convenio que establece una obligación personal de escriturar, y por consiguiente lo consideran fuera del alcance del precitado art. 3430; es decir: no comprendido en el mismo. Por ende, en ese caso de tratarse de un boleto, se aplica el principio del art. 3270.-

Así lo entienden autores como López de Zavalía, que señala que el boleto de compraventa, es una compraventa nula por defectos de forma, y al mismo tiempo es un preliminar válido. Rezzónico estima que el boleto de compraventa de inmueble, es una simple promesa de venta no asimilable al contrato de compraventa, aun cuando mediara tradición de la cosa; y solamente generaría la obligación de hacer u otorgar la escritura pública pero no el derecho de exigir el cumplimiento de ninguna de las obligaciones distintas a la de escriturar que pudiera contener el boleto. Por su parte Zannoni considera que el boleto de compraventa no es un negocio de disposición o dispositivo, sino sólo un negocio de obligación; no oponible al heredero real, sino sólo al suscribiente del contrato. En igual sentido Borda afirma que el boleto es solamente un compromiso de venta, pero no es título bastante para merecer protección.-

Otros autores (Morello, Llambías) opinan, en minoría, que es un contrato perfecto, y por ende incluido en el art. 3430.-

Pero allende esa discusión referida a la inclusión o exclusión del “boleto de compraventa” del marco de un acto de disposición del mentado precepto, existe amplísima coincidencia en que, para que surja la “oponibilidad” es menester inexorable que se hubiera dictado, al tiempo del acto, la “declaratoria de herederos”. Sin ella el llamado “heredero aparente” no es tal, aún cuando haya entrado en posesión de la herencia en base al art. 3410 Cód. Civil.-

La apertura del juicio sucesorio y el dictado de la “declaratoria” es un presupuesto imprescindible cuando existen en el acervo bienes inmuebles o muebles registrables (vid. H. Goyena Copello, Procedimiento Sucesorio, pág. 404, Ed. La Ley).-

Recuérdese que, a más de su expresa mención por el art. 3430 del Cód. Civil, dicho principio emerge de otras disposiciones legales, como por ejemplo la Ley 17.801, cuyo art. 15 dispone que en los registros no se registrará documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente. Es por ello que el art. 16, inc. B acepta la inscripción de los documentos que transmitan o cedan bienes hereditarios siempre que lo hagan los “herederos declarados”. Para esos efectos el Decreto 2080/80, reglamentario de la citada Ley 17.801, dispone que del documento a inscribir debe resultar “...que se ha dictado la declaratoria de herederos o aprobado el testamento”, y que “...se ha ordenado la inscripción y cumplido los demás recaudos legales para hacerla efectiva” (art. 37, incs. a y b).-

Se ha dicho que “...nadie puede pretender decirse heredero sin una documentación que de fuerza y acreditación a sus dichos y que, al mismo tiempo, garantice a toda la comunidad la calidad de herederos de quienes han de suceder “mortis causa” al fallecido” (vid. G. Ventura, Registración de las Declaratorias de herederos, en sec. Doctr. Academia Nac. De Derecho de Córdoba; y remisión a J. Aspiri “Derecho Sucesorio”, 4ta. Ed. Hammurabi, Bs.As. 2006, pág. 304, 305).-

En análogo sentido se ha expedido respetada jurisprudencia (vid. CNCiv. Sala F. in re: “Anaeróbicos Argentinos, S. R. L. c. Detry”, del 31.05.1984). Las XIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil (Rosario 2003 Comisión N° 6) concluyeron “de lege data” que “...es ineludible la Declaratoria de Herederos cuando existan bienes inmuebles o incluso otros derechos registrables integrantes del acervo hereditario. En los restantes supuestos, deberá aplicarse literalmente el contenido del art. 3410” (dictamen de mayoría).-

X.- Para lo que al caso del “sub examine” atañe, no se halla en absoluto discutido que el “boleto de compraventa” fue suscripto varios meses ANTES de que se dictase la declaratoria de herederos, e inclusive antes de que se efectuara la publicación de los edictos. Por consiguiente (allende la condición de “boleto” del acto convencional) lo cierto es que no satisface uno de los presupuestos expresos del art. 3430, por no terciar la mencionada declaración. Esta debe ser detentada por quién pretende ser tenido como “heredero aparente” desde antes del acto de disposición (pues en caso contrario lo habría celebrado sin ser tal), y no puede ser suplida, ni saneado, por actividades posteriores.-

Se sostiene en la doctrina que “...el tercer requisito es el reconocimiento judicial de la calidad de heredero o la aprobación judicial del testamento. Tal requisito no existía en el régimen originario del Código, el cual en su lugar requería...`cuando la posesión pública y pacífica de la herencia ha debido hacerle considerar como heredero” (sic. Bueres y Highton, Cód. Comentado, Tº 6 A, pág. 399, Ed. Hammurabi). Síguese de ello que la relativización del recurrente del requisito de la “declaratoria de herederos”, implicaría en sus efectos prácticos, pretender que la suscripción del acto fuese visualizada conforme a la ley anterior, que solamente suponía la posesión hereditaria.-

Se impone, en consecuencia, la desestimación del agravio y el rechazo del recurso en ese aspecto; dado que el supuesto de autos no queda aprehendido por el art. 3430 del Cód. Civil.-

XI.- Finalmente propondré desestimar el agravio relativo a las costas, toda vez que lo dispuesto en la instancia previa simplemente refleja la suerte corrida en el asunto. Sin mengua de ello, y conforme señala el fallo apelado, las costas de esa instancia deben entenderse como impuestas a la totalidad de los sujetos pasivos de la acción, objetivamente vencidos.-

XII.- Aclárase, a todo evento, que el propio fallo apelado alude a fs. 125 sobre el eventual derecho de la compradora para accionar respecto de sus cocontratantes, por lo que sólo constituyen una apreciación subjetiva las referencias de fs. 141 vlt. y ccdtes.-

Por todo ello propongo el rechazo del recurso interpuesto, y ASÍ ES MI VOTO.-

A la misma cuestión los señores Jueces doctores María A. Favot y Luis F. Mendez dicen:

Adherimos al voto de nuestro colega por compartir los razonamientos fácticos y fundamentos jurídicos.

A la segunda cuestión el señor Juez doctor Marcelo A. Gutiérrez dijo:

Por las razones expuestas al tratar la primera cuestión, propondré al Acuerdo:

1.- Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la demandada Andrea Roxana Marredo a fs. 129, a tenor de los agravios de fs. 138/142 vlta., confirmando el fallo de fs. 121/125 vlta. Costas de esta instancia al impugnante objetivamente perdidoso (arts. 271, 272 y ccetes. del CPCC).-

2.- Por su actuación ante esta instancia de apelación, los emolumentos de los letrados de la parte recurrente, doctores Juan I. Scianca y Rodrigo E. Scianca se fijan en el 25% de los que oportunamente les correspondiesen para la instancia inicial; y los de la doctora Cynthia C. Bistolfi en el 30%, a calcular en igual forma (art. 15 y ccetes. de la L.A.).-

3.- Regístrese, notifíquese y oportunamente vuelvan. ASI LO VOTO.-

A la misma cuestión los señores Jueces doctores María A. Favot y Luis F. Mendez dicen:

Adherimos al voto de nuestro colega por compartir los razonamientos fácticos y fundamentos jurídicos.

Por ello,

LA CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL,
COMERCIAL Y DE MINERÍA

RESUELVE:

Primero: Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la demandada Andrea Roxana Marredo a fs. 129, a tenor de los agravios de fs. 138/142 vlta., confirmando el fallo de fs. 121/125 vlta. Costas de esta instancia al impugnante objetivamente perdidoso (arts. 271, 272 y ccetes. del CPCC).-

Segundo: Por su actuación ante esta instancia de apelación, los emolumentos de los letrados de la parte recurrente, doctores Juan I. Scianca y Rodrigo E. Scianca se fijan en el 25% de los que oportunamente les correspondiesen para la instancia inicial; y los de la doctora Cynthia C. Bistolfi en el 30%, a calcular en igual forma (art. 15 y ccetes. de la L.A.).-

Tercero: Regístrese, notifíquese y oportunamente vuelvan.

Dr. Luis F. Mendez Dr. Marcelo A. Gutierrez Dra. Maria Alicia Favot
Juez de Cámara Juez de Cámara Juez de Cámara

ANTE MI:

Dr.Jorge A.Benatti

Secretario de Cámara