

Cipolletti, 30 de Junio de 2026.

Reunidos oportunamente en Acuerdo la señora Jueza y los señores Jueces de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativo de la IV Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, doctores Alejandro Cabral y Vedia y Marcelo A. Gutiérrez, y doctora María Marta Gejo -por subrogancia legal-, con la presencia de la señora Secretaria, Guadalupe R. Dorado, para resolver en los autos caratulados "**VILLALOVO RAQUEL S/ SUCESION AB INTESTATO (P/C DIGITAL 9207/12)**" (*Expte. N° CI-24454-C-0000 y SEON F-4CI-2356-C2020*) elevados por la Unidad Jurisdiccional N° 3, de los que;

RESULTA:

Los señores Jueces y la señora Jueza, los doctores Alejandro Cabral y Vedia, Marcelo A. Gutiérrez y la doctora María Marta Gejo, dijeron:

I. Llegan las presentes actuaciones a conocimiento de este Tribunal en virtud del recurso de apelación deducido en subsidio del recurso de revocatoria interpuesto por las coherederas Ernestina Ávila, Magdalena Ávila, Gladys Ávila y Berta Ávila en fecha 4/5/2026, contra la providencia de fecha 30 de abril de 2026.

Mediante dicha resolución, el juez de grado dispuso que, a los fines de avanzar en la partición del acervo hereditario y evitar futuras nulidades, la enajenación pública debía recaer sobre el 50% del inmueble identificado como NC 031-H-606-06, Partida 29978, en las condiciones oportunamente reguladas en la orden de fecha 30/10/2023. Asimismo, advirtiendo que con fecha 15/04/2026 se había determinado el monto base de la subasta sobre el

100% del inmueble, y considerando que el causante era titular del 50%, rectificó la providencia y fijó la base de subasta en la suma de \$42.959.685,50.

Contra dicha decisión se alzaron las recurrentes, quienes sostienen, básicamente, que la providencia recurrida modifica intempestivamente el criterio seguido en el expediente, conforme el cual la subasta debía recaer sobre el 100% del inmueble. Alegan que tal decisión se encontraba firme, que incluso fue materialmente ejecutada mediante una subasta anterior que no pudo perfeccionarse por el fallecimiento del adjudicatario, y que la nueva providencia ocasiona un grave perjuicio patrimonial al reducir el objeto de realización al 50% del bien.

También cuestionan que se otorguen efectos decisivos a una cesión de derechos hereditarios que, según entienden, no permite excluir de la subasta el restante 50% del inmueble, ni modificar el alcance patrimonial de la venta ya ordenada.

El juez de grado rechazó la revocatoria por considerar que los argumentos traídos a despacho no resultaban suficientes para rebatir la decisión adoptada en lo referido a la subasta del bien inmueble integrante del acervo hereditario, y concedió la apelación subsidiaria en relación y con efecto suspensivo.

Al contestar los fundamentos del recurso, la parte recurrida solicita el rechazo del mismo, sosteniendo que la escritura pública de cesión de derechos hereditarios otorgada por Raquel Villalovo a favor de Miguel Ángel Ávila mantiene plena eficacia mientras no sea anulada judicialmente, y que, en virtud de ella, el cesionario habría adquirido los derechos correspondientes al 50% ganancial del inmueble. Afirma, por ello, que la subasta del 100% importaría avanzar sobre derechos que ya no integrarían el acervo sucesorio y configuraría una venta de cosa ajena.

II. Tal como ha quedado planteado el asunto, habiendo llegado los autos a la Alzada, corresponde precisar el alcance de la cuestión sometida a conocimiento de este Tribunal.

No se encuentra en discusión, en esta instancia, la validez o invalidez de la escritura pública de cesión de derechos hereditarios otorgada por Raquel Villalovo a favor de Miguel Ángel Ávila. Tampoco corresponde emitir aquí un pronunciamiento definitivo sobre todas las consecuencias patrimoniales que ese instrumento pudiera producir entre los interesados.

La cuestión a decidir es más acotada: determinar si, con sustento en esa escritura y en el estado actual de este sucesorio, resultaba jurídicamente correcto limitar la subasta al 50% del inmueble, excluyendo el restante porcentaje de la realización.

III. Para resolver la cuestión, corresponde partir de un antecedente relevante del propio expediente.

Con fecha 30 de agosto de 2023, la jueza de grado dispuso decretar la venta en pública subasta del inmueble identificado como NC 031-H-606-06, Partida 29978. En esa misma providencia dejó expresa constancia de que el bien constituía patrimonio del acervo de este sucesorio y del sucesorio de Humberto Ávila, de trámite ante el mismo Juzgado, razón por la cual su producido debía ser distribuido de acuerdo con los porcentuales que resultaran de ambas sucesiones.

Esa decisión no desconocía, entonces, la existencia de dos planos sucesorios vinculados, sino que, por el contrario, los contemplaba expresamente. La solución allí adoptada fue disponer la realización del inmueble como unidad, con distribución posterior del producido conforme a los derechos que correspondieran en cada sucesión.

De allí que la existencia de dos sucesiones vinculadas no constituía una

circunstancia novedosa que justificara, por sí sola, la modificación del objeto de la subasta, pues ya había sido expresamente considerada al disponerse la realización del inmueble como unidad y la posterior distribución del producido.

Por ello, la providencia apelada no puede ser presentada como una mera adecuación formal de lo ya decidido. Al limitar ahora la subasta al 50% del inmueble y reducir proporcionalmente la base, la resolución del 30 de abril de 2026 modifica sustancialmente el alcance de la realización previamente ordenada.

IV. Sentado ello, cabe analizar si esa modificación encuentra sustento suficiente en la escritura de cesión de derechos hereditarios agregada en autos. Dicho instrumento fue acompañado en esta sucesión el día 03/12/2021. Del texto de la misma surge que Raquel Villalovo cedió *“los enseres y elementos que se encuentran en la vivienda que actualmente habita y la totalidad de los derechos, acciones y obligaciones hereditarios que tiene y le corresponden o llegaren a corresponderle”* a favor de Miguel Ángel Ávila, en el marco de la sucesión de Humberto Ávila.

Esa formulación no permite concluir, sin más, que se hubiera transmitido una porción indivisa determinada del inmueble ni, específicamente, el 50% ganancial que eventualmente pudiera corresponder a Raquel Villalovo como consecuencia de la disolución de la comunidad patrimonial matrimonial.

La distinción no es meramente terminológica o interpretativa. Si el inmueble revestía carácter ganancial, al fallecimiento de Humberto Ávila debía diferenciarse, por un lado, la porción correspondiente al causante y, por el otro, la porción que correspondía a la cónyuge supérstite por efecto de la disolución de la comunidad. Esta última no integra, en principio, los

derechos hereditarios de Raquel Villalovo en la sucesión de su esposo, sino que constituye un derecho propio derivado del régimen patrimonial matrimonial.

En ese marco, no resulta jurídicamente correcto identificar, sin mayor análisis, la cesión de derechos hereditarios efectuada por Raquel Villalovo con la transmisión de su eventual mitad ganancial sobre el inmueble.

La escritura invocada podrá producir los efectos que correspondan como cesión de derechos hereditarios, y su validez o invalidez deberá ser examinada por la vía pertinente si se encuentra cuestionada, pero ello no autoriza, en el estado actual del trámite, a tener por acreditado que Miguel Ángel Ávila resulte titular exclusivo del 50% indiviso del inmueble con fundamento exclusivo en aquel instrumento.

En consecuencia, la providencia apelada aparece insuficientemente fundada en cuanto redujo el objeto de la subasta al 50% del inmueble. El juez de grado sí puede ejercer facultades ordenatorias y de saneamiento para evitar nulidades futuras y resguardar la regularidad del proceso, pero tales facultades no autorizan a modificar sustancialmente el alcance de una subasta previamente decretada sobre la base de una interpretación extensiva de una escritura que no surge de manera inequívoca de su texto.

Una cosa es reconocer que el instrumento existe, se encuentra agregado en autos y conserva, en principio, eficacia formal mientras no sea privado de efectos por decisión judicial, y otra muy distinta es atribuirle, sin más, el alcance sustancial de haber transmitido el 50% ganancial del inmueble, cuando su texto refiere a derechos hereditarios y no a derechos gananciales ni a una porción indivisa determinada del bien.

V. Tampoco resulta decisivo, para confirmar lo resuelto, el argumento referido a que la subasta del 100% podría configurar una venta de cosa

ajena.

La providencia de fecha 30 de agosto de 2023 ya había contemplado la coexistencia de ambas sucesiones y dispuso que el producido de la subasta fuera distribuido de acuerdo con los porcentuales que resultaran de cada una de ellas. Esa modalidad, en principio, no importaba desconocer derechos sustanciales de los interesados, sino realizar el bien como unidad y diferir la distribución del producido conforme a la determinación que correspondiera.

Por el contrario, la exclusión directa del 50% del inmueble sobre la base de la escritura invocada anticipa una conclusión sustancial que no surge inequívocamente de su texto, esto es, que Miguel Ángel Ávila habría adquirido la mitad ganancial de Raquel Villalovo.

Si la venta del 100% pudiera eventualmente afectar derechos del cesionario, también la venta reducida al 50% podría afectar los derechos de los restantes coherederos, en tanto excluiría de la realización una porción del inmueble cuya transmisión, con el alcance pretendido por la parte recurrida, no surge de la cesión invocada en los términos en que fue redactada.

La cuestión no radica, entonces, en desconocer la existencia formal de la escritura ni en anticipar un juicio sobre su validez, sino en precisar su alcance para determinar si podía servir de sustento suficiente a la providencia apelada. Y, desde esa perspectiva, el instrumento acompañado no dice lo que la parte recurrida le atribuye: no contiene una cesión de derechos gananciales, ni la transmisión de una mitad indivisa determinada del inmueble, sino una cesión de derechos hereditarios vinculada a la sucesión de Humberto Ávila.

Por ello, la solución no puede construirse sobre la sola afirmación de que la

escritura se mantiene formalmente vigente, sino sobre la correcta delimitación jurídica del objeto de la subasta y del alcance real del instrumento acompañado.

VI. Lo hasta aquí dicho tampoco desconoce la existencia de dos sucesiones vinculadas, ni la eventual eficacia que pudiera corresponder a la escritura de cesión agregada en autos.

En rigor, si el inmueble revestía carácter ganancial, corresponde distinguir la porción atribuible al causante Humberto Ávila de aquella que pudiera corresponder a Raquel Villalovo por efecto de la disolución de la comunidad patrimonial matrimonial. Esa distinción encuentra apoyo en el art. 2433 del CCyC, en cuanto establece que “si heredan los descendientes, el cónyuge tiene en el acervo hereditario la misma parte que un hijo”, pero el viudo o viuda, cuando es llamado en concurrencia con los descendientes del causante, “no tiene parte alguna en la división de bienes gananciales que corresponden al cónyuge prefallecido”.

De ello se sigue que la porción ganancial que pudiera corresponder a la cónyuge supérstite no se confunde, sin más, con sus derechos hereditarios en la sucesión de su esposo. Por esa razón, una cesión instrumentada como cesión de “derechos, acciones y obligaciones hereditarios” no permite tener por transmitida, de manera automática e inequívoca, una mitad indivisa determinada del inmueble ni la eventual porción ganancial propia de la cedente.

Por ello, aun cuando por razones de economía procesal pudiera disponerse una realización conjunta o coordinada del inmueble en uno de los procesos sucesorios, ello no autoriza a excluir directamente el 50% del bien sobre la base de una cesión que, en los términos en que fue instrumentada, no expresa de manera inequívoca la transmisión de esa porción.

Por todo ello, corresponde hacer lugar al recurso de apelación y revocar la providencia de fecha 30 de abril de 2026, en cuanto dispuso que la subasta debía recaer únicamente sobre el 50% del inmueble y fijó la base en proporción a ese porcentaje.

Ello no implica declarar la invalidez de la escritura de cesión, ni desconocer, de modo definitivo, sus eventuales efectos. Sólo importa establecer que dicho instrumento no basta por sí solo, en los términos en que fue redactado, para excluir de la subasta el restante 50% del inmueble.

En tales condiciones, y subsistente la decisión de fecha 30 de agosto de 2023 en cuanto dispuso la realización del inmueble y la posterior distribución del producido conforme a los porcentuales que resultaran de ambas sucesiones, corresponde que el trámite continúe de acuerdo con esa modalidad, sin perjuicio de las medidas que el juez de grado estime pertinentes para resguardar la debida intervención de todos los interesados y la correcta determinación de los derechos que correspondan sobre el producido.

VII.- En cuanto a las costas de Alzada, atento la naturaleza de la cuestión debatida, la existencia de sucesiones vinculadas, la complejidad del alcance jurídico de la cesión invocada y el modo en que se resuelve, corresponde imponerlas por su orden.

Por ello,

**LA CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL,
FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
DE LA IV CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL**

RESUELVE:

Primero: Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto en subsidio por Ernestina Ávila, Magdalena Ávila, Gladys Ávila y Berta Ávila y, en consecuencia, revocar la providencia de fecha 30 de abril de 2026 en cuanto dispuso que la subasta recaiga únicamente sobre el 50% del inmueble identificado como NC 031-H-606-06, Partida 29978, y fijó proporcionalmente la base de venta.

Segundo: Dejar establecido que lo aquí resuelto no importa pronunciamiento definitivo sobre la validez, invalidez, alcance o efectos de la escritura de cesión de derechos hereditarios agregada en autos el 03 de diciembre de 2021, sino únicamente que dicho instrumento no basta, por sí solo y en los términos en que fue redactado, para excluir de la subasta el restante 50% del inmueble.

Tercero: Disponer que, devueltas las actuaciones a origen, el trámite de subasta continúe conforme a la modalidad dispuesta el 30 de agosto de 2023, esto es, mediante la realización del inmueble y posterior distribución del producido de acuerdo con los porcentuales que resulten de las sucesiones involucradas, sin perjuicio de las medidas ordenatorias que el juez de grado estime pertinentes para resguardar la intervención de todos los interesados y la correcta determinación de sus derechos.

Cuarto: Imponer las costas de Alzada por su orden, atento la naturaleza y complejidad de la cuestión debatida.

Quinto: Regístrese, notifíquese y oportunamente vuelvan a la instancia de grado.