

Sucesiones Acervo Hereditario Venta De Bien Inmueble Particion Judicial Designacion De Martillero

JURISPRUDENCIA

Sucesiones. Acervo hereditario. Venta de bien inmueble. Partición

judicial. Designación de martillero Se confirma la resolución que, basándose en la voluntad común de vender el bien inmueble, dispuso el sorteo de un martillero a tal fin sin determinar ni la forma de vender ni el precio de venta. En la ciudad de Trenque Lauquen, provincia de Buenos Aires, a los doce días del mes de marzo de dos mil dieciocho, celebran Acuerdo extraordinario los jueces de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Carlos A. Lettieri, Silvia E. Scelzo y Toribio E. Sosa, para dictar sentencia en los autos ?Hernández, Julián - Pérez, María Ermelinda s/sucesión ab-intestato? (expte. nro. -90611-), de acuerdo al orden de voto que surge del sorteo de f. 306, planteándose las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿es fundada la apelación subsidiaria de fs. 292/293 contra la resolución de f. 290?. SEGUNDA: ¿qué pronunciamiento corresponde emitir? A LA PRIMERA CUESTION LA JUEZA SCELZO DIJO: 1. Tres son los herederos de los causantes: Ana María, Eduardo Arturo y Elida Raquel Hernández y Pérez. Los dos primeros fallecieron y se presentaron, los hijos de Ana María Hernández: Ana Claudia, Pablo Alberto y Mariano Andrés Salvador con la asistencia letrada del Dr. Cantisani; y los de Eduardo Arturo: María Celeste y María Sol Hernández con el patrocinio letrado de los Dres. Horacio Diez y Cristian Noblia, respectivamente. La restante heredera, Elida Raquel Hernández lo hizo por derecho propio con el asesoramiento del Dr. Raúl Riccioppo. 2. Los asistidos del Dr. Cantisani pretenden la subasta del único inmueble integrante del acervo hereditario (ver f. 283). Sustanciado el pedido a f. 284, se oponen a ello María Celeste Hernández a f. 285 por tener conocimiento de una oferta de compra por una suma superior a \$ 1.500.000, aduce que una subasta y sin base implicaría un perjuicio económico para los herederos, propone al martillero Espiña para que realice la gestión de venta con dicha base. La heredera Elida Raquel Hernández también se opone a la subasta, da cuenta que el martillero mencionado supra recibió una oferta de \$ 1.600.000 que fue aceptada por todos los co-herederos excepto los Sres. Salvador asistidos por el Dr. Cantisani. Propone también al martillero Espiña para la venta del bien, que se le adjudique al inmueble un precio de venta y que oportunamente el juzgado autorice la operación; debiendo el martillero informar su comisión en el expediente. Estas propuestas de venta son también sustanciadas, obteniendo como respuesta la reiteración por parte del letrado Cantisani que se resuelva el pedido de subasta peticionado por sus clientes (ver f. 289). Así desembocamos en el auto recurrido de f. 290 dictado como consecuencia de la reiteración del pedido de venta mediante subasta; allí a consecuencia de tal pedido se dispuso la desinsaculación de un martillero de la lista de peritos. Se justificó en que todos los herederos están de acuerdo en la venta del bien, pero sin consenso acerca de la forma de realización. Este decisorio es objeto de revocatoria con apelación en subsidio. Desestimada la revocatoria, se concedió la apelación subsidiaria (ver fs. 292/293 y 302/303). 3.1. El decisorio en crisis no indica qué tareas desempeñará el martillero, ni cómo ni en cuánto se regularán sus honorarios o si eventualmente sólo cobrará comisión en caso de vender el inmueble. Por otra parte, si bien el decisorio atacado es el de f. 290, no puedo ignorar lo expresado por la magistrada al resolver la revocatoria a f. 302/vta., pues implicaría un ritualismo extremo hacer oídos sordos a sus dichos, como si no estuvieran incorporados a la causa. Allí expresó, que no hay orden de venta judicial, que no se dispuso el remate del inmueble, que no se resolvió sobre cómo se instrumentará la liquidación del bien, ni cómo se procederá a resolver la cuestión -venta privada o subasta- sólo se decidió ante los desacuerdos entre las partes, designar un martillero. En lo que interesa, los fundamentos de la apelación subsidiaria radican en que la designación de un martillero fue imprevista e intempestiva y en definitiva prematura, que con la subasta no se garantiza el valor real del inmueble, lo que conlleva al avasallamiento del derecho de las partes, solicita se revoque el decisorio y se proceda a designar tres inmobiliarias locales, a propuesta de las partes, para que ofrezcan el inmueble (también el rodado) previa tasación aprobada por el juzgado y con publicidad previa, proceder que favorecerá los derechos de los herederos. Sustanciado el recurso sólo se presenta el letrado Cantisani manifestando que el planteo es dilatorio y que no se ha presentado una alternativa superadora de la subasta. La revocatoria fue rechazada y concedida la apelación subsidiaria. 3.2. Veamos: si aún no se decidió cómo se instrumentará la liquidación del bien, como tampoco se sabe cuál será la función del auxiliar, entiendo que no están dadas aun las condiciones para su designación, deviniendo por ende la misma cuanto menos prematura. Además de haberse procedido a cumplir el decisorio recurrido sin estar consentido. A mayor abundamiento, designar un martillero sin precisar su cometido y existiendo al parecer un eventual comprador como se desprende de los escritos de fs. 285/vta. y 286/287, podría significar una erogación innecesaria y evitable. Pues en ese caso se duplicarían -quizá- los gastos y los honorarios o comisiones, por un lado los del martillero designado en el proceso y por otro la eventual comisión de otro martillero que consiga un oferente (arg. art. 1251, párrafo 2do. CCyC). Agregó que la

circunstancia de hacerse la venta a través de alguna de las inmobiliarias de la zona como propone la heredera apelante, a un precio y en las condiciones decididas por el juzgado, con control de éste acerca de cómo se repartirá el dinero entre los herederos, no le quita al procedimiento el carácter de partición judicial. Ello así, pues la partición privada, es aquella donde los herederos fuera del expediente, acuerdan la forma de repartir los bienes, o realizarlos distribuyéndose o vendiendo los muebles y los inmuebles; en este último caso mediante escritura pública. Tratándose de inmuebles debe estar inscripta previamente la declaratoria de herederos o el testamento, o hacerlo simultáneamente por tracto abreviado (conf. Goyena Copello, Héctor ?Curso de Procedimiento Sucesorio?, La Ley, 10ma. ed. actualizada y ampliada con el CCyC, 2015, págs. 303 y 304). En cambio, si el mecanismo de venta se realiza con la anuencia y supervisión del juez, la partición será judicial. Pero ello no quita que, siempre que en un sucesorio se proceda a la venta de los bienes, lo mismo que en la división de condominio la venta sea privada, pues no es el juez quien vende en proceso de ejecución forzada en cumplimiento de una sentencia de trance y remate, sino los herederos, aunque en trámite público (ver Medina, Graciela en ?Proceso Sucesorio?, Rubinzal-Culzoni Editores, 4ta. ed. ampliada y actualizada, tomo II, 2017, y fallo cit. en nota 157, pág. 233). En fin, volviendo a los motivos esgrimidos al contestar el traslado de la revocatoria y apelación subsidiaria a f. 301, se dijo que no se ofreció una alternativa superadora a la subasta y que además el pedido era dilatorio. Es máxima de experiencia que en la mayoría de las subastas se alcanzan precios inferiores a los que se obtienen en las ventas que pueden realizarse a través de inmobiliarias, razón por la cual, la propuesta de designar tres inmobiliarias a elección de los herederos no parece para nada desacertada, al menos en una primera etapa para avanzar hacia la venta del inmueble; ello por un plazo y en las condiciones que deberán decidirse en primera instancia a cuyo fin se sugiere -para dar agilidad al trámite- la realización de una audiencia en que las partes propongan inmobiliaria de su confianza, se coordine cómo arribar a un valor mínimo de venta y demás condiciones a fin de realizar el bien y obtener el mejor precio. En este aspecto no puede decirse que la propuesta del recurrente no fuera superadora de la subasta judicial: posibilitaría la obtención de un mejor precio y posiblemente con menores gastos; y en cuanto a que ello es dilatorio; no es dilatorio aquello que tiene una finalidad específica y beneficiosa para el proceso como sería -repito- intentar obtener un mejor precio de venta. Por lo demás, si el proceso llegó sin definición hasta aquí, luego de casi 17 años de iniciada la sucesión de Julián Hernández y rondando los cuatro años del fallecimiento de Ermelinda Perez fue porque todos los involucrados nada hicieron para acortar los tiempos del trámite; poner el bien a la venta a través de tres inmobiliarias de la zona por un plazo prudencial que los herederos podrán acordar o a falta de acuerdo fijar la magistrada, no puede tildarse de dilatorio comparado con los años de indefinición que lleva la causa. Así, en aras de concluir definitivamente las desaveniencias existentes entre las partes, solicítase la colaboración de los letrados para que realicen el mayor esfuerzo, asesorando a sus clientes para arribar extrajudicialmente o en audiencia a un acuerdo acerca de las condiciones de venta que se indicaron supra que ponga fin al proceso con el menor costo emocional y económico posible. Por los motivos expuestos, entiendo corresponde revocar el decisorio en crisis, haciendo lugar a la apelación subsidiaria en los términos planteados por la recurrente y teniendo en cuenta las recomendaciones indicadas supra, con costas a los herederos Salvador en tanto perdidosos (art. 69, cód. proc.).

TAL MI VOTO. A LA MISMA CUESTION EL JUEZ SOSA DIJO:

1- Los interesados coinciden en la necesidad de vender, aunque discrepan en la forma: a- a fs. 283 y 289 se propone subasta (que, si ordenada por el juzgado, debe ser una subasta ?judicial?, arts. 8.a, 9.c, 27 y concs. ley 20266; arts.52.b, 54.I, 54.IV y concs. ley 10973); b- a fs. 285/vta. se postula una operación privada, con la intermediación del martillero Espiña, por un precio no menor a \$ 1.500.000; c- a fs. 286/287, ídem b-, aunque por un valor que denuncie el martillero Espiña en el expediente. 2- El juzgado se basó en la voluntad común de vender y dispuso el sorteo de un martillero a tal fin, pero no determinó ni la forma de vender ni el precio de venta (f. 290).. La decisión del juzgado que ha sido apelada es, así, hasta aquí, compatible con todas las posturas, pues el martillero sorteado podría tanto encargarse de una subasta judicial como de una venta privada y sobre la base de un precio sobre el que nada se ha decidido aún. Una cosa es que la decisión de f. 290 no colme todos los extremos -en todo caso los interesados tendrían que urgir al juzgado para que se expida- y otra diferente es que a fs. 290 se haya decidido en sentido contrario a lo petitionado en común por todos los interesados. Y si acaso eventualmente lo decidido a fs. 302/vta., so capa de responder a una reposición contra la decisión de f. 290, hubiera desbordado los límites de lo consignado a f. 290, sin apelación contra todo lo novedoso de esa decisión de fs. 302/vta. la cámara no puede expedirse ahora so riesgo de incongruencia (arts. 34.4 y 266 cód. proc.). 3- No obstante, el único punto en que la apelante podría acusar gravamen es en cuanto a la designación del martillero, porque sortear uno no es igual que designar a Espiña (de hecho, no fue sorteado Espiña, ver f. 291). Pero respecto del sorteo dispuesto: a- no hay agravio puntual insistiendo en la designación de Espiña mediante crítica concreta y razonada (arts. 260 y 261 cód. proc.); b- en el memorial se propugna un mecanismo diferente, no sometido a la consideración del juzgado: designación de ?hasta tres inmobiliarias locales que propongan las partes? (f. 293 párrafo 2°); eso excede de la competencia de la cámara (art. 266 cód. proc.); c- comoquiera que fuese, en defecto de acuerdo unánime de los herederos en torno a la persona de Espiña, el sorteo ordenado no es infundado (arg. art. 2371.c CCyC).

VOTO QUE NO. A LA MISMA CUESTION EL JUEZ

LETTIERI DIJO: Que por compartir sus fundamentos adhiere al voto emitido en segundo término. A LA SEGUNDA CUESTION LA JUEZA SCELZO DIJO: Corresponde, habiéndose alcanzado las mayorías necesarias, desestimar la apelación subsidiaria de fs. 292/293 contra la resolución de f. 290, con costas en cámara a la apelante infructuosa (art. 77 párrafo 2° cód. proc.) y difiriendo aquí la resolución sobre honorarios (art. 31 ley 14967). TAL MI VOTO. A LA MISMA CUESTION EL JUEZ SOSA DIJO: Que adhiere al voto que antecede. A LA MISMA CUESTION EL JUEZ LETTIERI DIJO: Que adhiere al voto emitido en primer término al ser votada esta cuestión. CON LO QUE TERMINO EL ACUERDO, DICTANDOSE LA SIGUIENTE: SENTENCIA Por lo que resulta del precedente Acuerdo, habiéndose alcanzado las mayorías necesarias, la Cámara RESUELVE: Desestimar la apelación subsidiaria de fs. 292/293 contra la resolución de f. 290, con costas en cámara a la apelante infructuosa y difiriendo aquí la resolución sobre honorarios. Regístrese. Notifíquese según corresponda (arts. 133, 135 inc. 12 y 249 últ. párr. CPCC). Hecho, devuélvase. 037211E