

Sucesion Ab Intestato Incidente De Exclusion De Inmueble Cesion De Derechos Hereditarios Efectos Contra Terceros

JURISPRUDENCIA

La Plata, 17 de Noviembre de 2020

AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: I. Antecedentes. 1.1. El juez a quo el 22/9/20 rechazó la nulidad impetrada contra el auto del 1 de agosto de 2018 que ordena la inscripción del inmueble matricula ... (...), porque la nulidad peticionada excede los límites del sucesorio que ha finalizado con la inscripción del bien, de modo que los interesados deberán ocurrir por la vía pertinente, promoviendo las pretensiones procesales que estime apropiadas (2335 y sptes CCCN). la documentación acompañada no surgen elementos de juicio suficientes que acrediten los extremos fácticos invocados en sustento de la pretensión cautelar. 1.2. Contra esa decisión interpuso revocatoria con apelación en subsidio 27/9/20, concedido el 29/9/20. Se agravan los apelantes por considerar que su pretensión nulitativa no excede el ámbito del proceso sucesorio pues tiene como destino proteger sus derechos patrimoniales como adquirentes por boleto de compraventa, de buena fe y a título oneroso, del único bien del acervo hereditario, que les fue transmitido por los causantes mucho tiempo antes de que se dictara en autos la orden de inscripción o de que el heredero cediera sus derechos hereditarios, y corresponde que tal pretensión tramite ante el juez de la sucesión por el fuero de atracción. Considera que corresponde discutir ante el juez del sucesorio que el inmueble ya no estaba en el acervo hereditario al momento de realizar la cesión, por lo cual la orden de inscripción es inválida. Sostiene que la cesión de derechos no tenía contenido, es una cesión de derechos inexistentes (prevista en el art. 1628 y 1629 CCCN), por lo que corresponde dejar sin efecto la inscripción a favor del cesionario. Finalmente se agravan por considerar que con la prueba acompañada y ofrecida corresponde que el juez dicte una cautelar que proteja sus derechos de la posible transmisión. Solicita se anote la litis en el Registro de la Propiedad para antoñciar a los posibles sub-adquirentes. 1.3. Como antecedentes relevantes del presente caso, cabe destacar que el heredero legítimo realizó una cesión de los derechos hereditarios que pudieran corresponderle respecto de la sucesión de sus padres -causantes en el presente expediente- mediante escritura pública de fecha 6/7/2017 por la suma de pesos veinte mil, que fue incorporada en copia simple al expediente a fs. 199/200. El 1 de agosto de 2018 se ordenó la inscripción de la declaratoria de herederos dictada en autos a fs. 109, en forma conjunta con la cesión de acciones y derechos hereditarios obrante a fs. 169/174 y simultáneamente con la inscripción de la declaratoria de herederos ordenada a fs. 50 de los presentes, con relación al bien inmueble cuyo informe de dominio obra a fs. 182/184, título de propiedad a fs. 29/33, Matrícula N° ... del Partido de La Plata (...). El 2/10/2018 se desglosó el título y se entregó a la Dra. Bof para inscribir el inmueble denunciado en autos. Los apelantes se presentan en fecha 17/9/20 en carácter de acreedores de los causantes, acompañan boleto de compraventa, peticionan la nulidad del auto que ordenó la inscripción del inmueble a favor de la cesionaria de derechos y acciones hereditarios y solicitan se provea la prueba ofrecida y se ordene la inscripción a su favor. Acompañan el boleto de compraventa firmado en fecha 10 de abril de 2011, señalan que abonaron el total del precio pactado y los trámites pre escriturarios -acompañan recibo de pago del agrimensor-, pero la posesión sería transmitida con la escritura. Agregan que la parte vendedora solicitó a fs. 47 de los presentes actuados (13/9/2011) la inscripción del inmueble denunciado y se ordenó la inscripción a fs. 54. La escritura, a cargo del Escribano Hector Raúl Arrieta -acompañan borrador-, que se haría en octubre de 2011, tuvo que ser pospuesto debido a que el Sr. Roberto de Jesús Bazan sufrió un ACV, y la nueva fecha de escrituración en diciembre de 2011 tampoco pudo realizarse por problemas de salud de Adelina que luego falleció. Luego el heredero, Martin Bazan, les exigió una suma adicional para entregarles la posesión y mientras negociaban, tramitó la sucesión de sus padres, cedió los derechos hereditarios onerosamente a otra persona y logró la inscripción, pese a que se encuentra denunciada a fs. 55 que se realizaría la compraventa a su favor por tracto abreviado. Señalan que la cesión de derechos hereditarios no transmitió el inmueble pues nadie cede un derecho mejor que el que tiene. II. Tratamiento de los agravios. II.1. El ámbito propio para que un tercero discuta la exclusión de un inmueble del acervo, es la sucesión (art. 760 CPCC). El quid de la cuestión es si el acreedor del derecho a escriturar puede en este estado procesal alegar y probar su derecho a la exclusión del bien, cuando ya fue inscripto. A pesar que es correcto que se denunció a fs. 55 que se realizaría la compraventa por tracto abreviado, no existe constancia en el expediente que ya se había celebrado el boleto de compraventa y quienes serían los compradores, los apelantes no se habían presentado, por lo que el juez no podía saber, al momento de ordenar la inscripción, si el bien había salido del patrimonio. Por ende, no se aprecia algún vicio procesal que afecte a la orden de inscripción. II.2. La cesión de derechos tuvo por objeto los derechos y acciones hereditarias sobre una comunidad indivisa (art. 2302, CCCN), que hizo que el cesionario adquiera los mismos derechos que le correspondían al cedente en la herencia (art. 2304, CCCN), y, al ser onerosa, hace al cedente garante de su calidad de heredero y la parte indivisa que le corresponde en la herencia (art. 2305, CCCN), por lo que no importa el contenido patrimonial de la misma, el

cual podrá variar, producto de los pagos de gastos, costas, deudas, etc. que pesan sobre la masa indivisa hereditaria. De allí que este contrato posee un alea natural de la cual el cesionario no puede escapar (art 2302 y 2305 CCCN). II.3. Sin embargo, para resolver los innumerables problemas relativos a la transmisión sucesiva del mismo inmueble, el art. 2302 inc ?c? CCCN señala que la cesión de derechos hereditarios produce efectos ?respecto al deudor de un crédito de la herencia, desde que se le notifica la cesión?. Al respecto se ha sostenido que ?la cesión produce efectos desde que se le notifica la cesión de derechos hereditarios (art. 2302, inc. c, CCyC). Sobre este punto, debe tenerse en cuenta lo establecido por el art. 1620 CCyC -en general- que determina que ?la cesión de derechos tiene efectos respecto de terceros desde la notificación al cedido por instrumento público o privado de fecha cierta, sin perjuicio de las reglas especiales relativas a los bienes registrables?. La solución es clara y conforme a la tradición jurídica sobre la figura del deudor cedido (Herrera - Caramelo -Picasso, ?Código Civil y Comercial de la Nación comentado? Tomo VI, SAIJ). Es decir que los apelantes fueran acreedores del derecho a escriturar -lo cual debería ser objeto de conocimiento dándose traslado al heredero y abriéndose a prueba-, no surgió efectos a su respecto pues no fueron notificados, y pueden aun pedir la exclusión del bien inmueble que se le adeudaría, sin perjuicio de la oponibilidad a terceros del derecho de propiedad inscripto (sin olvidar que la inscripción posee efectos declarativos, no se transfiere un derecho mejor que el que se posee). Por ende, corresponde revocar la resolución recurrida, y ordenar formar un incidente de exclusión del inmueble, en el cual se dará oportunidad a los acreedores que alegan que no fueron notificados, de probar su mejor derecho, el cual podrá tramitar en el mismo expediente o por separado según el juez considere más útil y económico. III. Como consecuencia de lo expuesto, y atento que el subadquirente de buena fe no puede ser alcanzado en caso de triunfar los apelantes en su reclamo, existe prima facie verosimilitud del derecho y peligro en la demora para la anotación de litis en el registro, que sólo persigue que terceros de buena fe se anticien que existe un reclamo sobre el inmueble, sin inmovilizarlo. En ese sentido la medida de anotación de la litis es procedente cuando la pretensión discutida en el proceso pudiera tener como consecuencia la modificación de una inscripción en el registro de la Propiedad Inmueble (art. 229 CPCC). POR ELLO, se revoca la resolución apelada en cuanto considera que no puede tramitar en esta sucesión el reclamo de los apelantes, ordenándose formar un incidente de exclusión del inmueble del acervo (art. 760 CPCC), y se la revoca en cuanto rechaza la cautelar, ordenando la anotación de la litis en la matricula ... (...) del Registro de la Propiedad Inmueble (art. 229 CPCC), lo que se efectivizará en la instancia de origen. Costas por su orden por haber sido el agravio generado de oficio (art. 68 del CPCC). REG. NOTIFIQUESE en los términos del art. 1º de la Ac. 3991 SCBA del 21/10/20 al apelado luego de trabada la medida (art. 198 del CPCC. DEV. REFERENCIAS: Funcionario Firmante: 17/11/2020 14:11:57 - SOSA AUBONE Ricardo Daniel - JUEZ Funcionario Firmante: 17/11/2020 14:20:52 - LÓPEZ MURO Jaime Oscar - JUEZ Correlaciones: Art. 1620, Código Civil y Comercial de la Nación 002839F