

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

***I. BOLETO FIRMADO EN VIDA. JUICIO POR ESCRITURACIÓN. TRÁMITE
SUCESORIO NECESARIO***

DOCTRINA:

1) La obligación de otorgar la escritura traslativa de un inmueble vendido en vida por los causantes, debe ser cumplida por los herederos declarados por juez competente.

2) El escribano autorizante podrá extender la escritura de venta relacionando en el cuerpo de la misma la declaratoria de herederos por el sistema de tracto abreviado (art. 16, ley 17801).

(Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto de los escribanos Carlos D. Zadoff y Georgina Tilkin, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 1º de junio de 1988) (Expte. 3082-H-1988).

ANTECEDENTES: 1) Con fecha 29/12/82, los cónyuges Boschioli suscribieron con la señora Mirta Esther Otamendi un boleto de compraventa de la nuda propiedad de la unidad número uno, del inmueble de la calle Navarro 3220, Capital, reservándose el usufructo vitalicio del mismo, en el precio y condiciones que surgen de dicho documento privado, quedando un saldo de precio de hoy A 14,00.- a abonar contra el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio.

2) El día 2/1/83 fallece el señor Luis Gerónimo Boschioli, cuya sucesión testamentaria se inicia el 8/3/83, en el que previo los trámites de ley, el 7/4/83 se declara válido el testamento en cuanto a sus formas; y además con fecha del 29/12/83 se dicta declaratoria de herederos de la que surgen como únicos y universales herederos sus nietos, María Cecilia y Luis Alejandro Araujo y Boschioli, en representación de su madre premuerta,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Cristina Elvira Boschioli de Araujo, y doña Yolanda Buglio de Boschioli, beneficiada en la porción disponible de su esposo, sin perjuicio de los derechos que a ella le corresponde en cuanto a los gananciales.

3) El 12/6/86 la señora Teresa Yolanda Buglio de Boschioli (cónyuge superviviente) "Cede, vende y transfiere" por escritura pública pasada ante el consultante, a favor de Jorge José Martínez, todos los derechos y acciones que le correspondían sobre el saldo de precio adeudado por la compradora, en la venta del inmueble relacionado, subrogándolo con respecto a lo cedido todo cuanto le correspondía en el juicio que por escrituración les inició a los vendedores la señora Mirta Esther Otamendi el 17/6/83 por ante el mismo juzgado y secretaría en el que tramitó el sucesorio testamentario del señor Boschioli, en razón del fuero de atracción.

4) El 20/6/86 fallece doña Yolanda Buglio de Boschioli, sin que hasta la fecha se haya iniciado el juicio sucesorio.

5) El 29/7/86 se dicta sentencia en el juicio de escrituración en la que se condena a la señora de Boschioli y a sus nietos María Cecilia y Luis Alejandro Araujo y Boschioli, a suscribir la escritura traslativa de dominio a favor de la compradora y con relación al inmueble ya mencionado, la que es apelada.

6) Con fecha 10/9/86, Jorge José Martínez se presenta en el juicio de escrituración en su calidad de cesionario, acompañando la escritura pública de cesión de derechos al cobro del saldo de precio, sin perjuicio de lo cual, en dicho escrito él mismo manifiesta que ya ha sido desinteresado por la compradora, del saldo de precio que le correspondía a su cedente, a lo que adhiere el letrado apoderado de la señora Otamendi (compradora) adjuntando asimismo la partida de defunción de la codemandada condenada, doña Teresa Yolanda Buglio de Boschioli, por lo que solicita se exima a su mandante de la obligación de manutención de los vendedores que había asumido en la cláusula tercera del boleto, así como también de la reserva del usufructo pactada en la cláusula séptima del mismo, todo lo que finalmente se resuelve en la sentencia de segunda instancia.

7) Con fecha 29/4/87, la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil dicta sentencia revocando en parte la de primera instancia en cuanto al monto actualizado del saldo de precio que la compradora deberá abonar a los menores, al momento de otorgarse la escritura traslativa de dominio.

8) En octubre de 1987 se expide testimonio de la declaratoria de herederos de la sucesión de Luis Gerónimo Boschioli, no constando la inscripción en el expediente en consulta.

CONSIDERACIONES: Lo primero a tener en cuenta en el sub lite es que ambos cónyuges eran titulares del dominio y que el inmueble en cuestión es

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

un bien ganancial; que además el marido otorgó un testamento en el que mejoró a su esposa con la porción disponible que le autoriza el art. 3605 del Cód. Civil; que en la declaratoria dictada en el sucesorio de don Luis Gerónimo Boschioli, se declaró como únicos y universales herederos a sus nietos, María Cecilia y Luis Alejandro Araujo y Boschioli, en representación de su madre premuerta, Cristina Elvira Boschioli de Araujo (arts. 3546, 3548 Y 3549 del Cód. Civil) sin perjuicio de los derechos que la ley le acuerda a la cónyuge supérstite, en cuanto a los bienes gananciales se refiere; que fallecida la señora Teresa Yolanda Buglio de Boschioli, también titular del inmueble, quedan obligaciones pendientes para las partes contratantes del boleto de compraventa del inmueble de la calle Navarro 3220, unidad 1, a saber: a) para los herederos de los vendedores, una obligación de hacer -otorgar la escritura traslativa de dominio- y b) para la compradora, abonar a los herederos menores de edad el saldo de precio actualizado de acuerdo con lo ordenado por la sentencia de la Excm. Cámara.

Ahora bien, al momento de fallecer doña Teresa Yolanda Buglio de Boschioli, sus nietos menores de edad resultan sus únicos y universales herederos en representación de su madre prefallecida y entran en posesión de la herencia en el mismo momento de la muerte de su abuela, en un todo de acuerdo con lo establecido en los arts. 3410,3417,3420 y conchs. del Cód. Civil; que esto es así para todos los herederos, tanto los que tienen la posesión de la herencia, como los que tienen que solicitarla a los jueces (Salvador Fornieles. Tratado de sucesiones, t. I, tercera ed. pág. 207).

Pero para poder cumplir con la obligación pendiente que ha quedado a cargo de los menores, a través de su representante legal que es su padre, deberán indefectiblemente iniciar la sucesión intestada de la abuela para que el juez competente, previo los trámites procesales pertinentes, declare que esos nietos son los únicos y universales herederos (título II - cap. I, art. 714 y sigtes. del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación).

En tal sentido opinaron los escribanos Juan N. Maciel y Orlando Espinaco en consulta y dictamen correspondiente, aprobado por el Consejo Directivo el 17/5/79 (Rev. del Notariado N° 765, pág. 887) .

Sólo así podrán los herederos cumplir con su obligación de hacer, contra la cual deberán percibir el saldo de precio existente a su favor. De otra manera no se podrá cumplir el tracto.

La Sala C de la Cámara Nacional en lo Civil, con fecha 1/3/84, dispuso: "Las obligaciones de entrega de la posesión y otorgamiento de la escritura por una venta que contrató el causante, responden por su naturaleza al carácter de deudas de la sucesión. Esto significa que no tratándose de derechos inherentes a la persona, a partir del fallecimiento mismo, quedaron obligados los herederos para con el comprador" (E.D. 110-603). Porque está claro que el cedente no transmite su calidad de heredero, la que es indeleble (Cámara Nacional en lo Civil, Sala G, mayo 6/1983) E.D. 106-622.

Quede claro que no estamos de acuerdo con el consultante en cuanto a que "la declaratoria de herederos se encuentra firme", ya que las mismas no

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

hacen cosa juzgada, sino son sólo declarativas "en cuanto hubiere lugar en derecho" y se dictan siempre sin perjuicio de terceros y con retroactividad a la fecha del fallecimiento del causante.

Son indispensables, además, para cumplir con los extremos del art. 15 de la Ley 17801, que dice: " No se registrará documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente. De los asientos existentes en cada folio deberán resultar el perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones."

Tampoco estamos de acuerdo con que el cesionario deba comparecer al acto escriturario como otorgante y en nombre de su cedente, pues a él sólo se le transmitió un derecho "al cobro de un saldo de precio" que la causante debió percibir al momento de otorgar la escritura de venta, pero que recibió anticipadamente de manos de la compradora, según se desprende del expediente en consulta. En el mejor de los casos, el cesionario sólo deberá hacer esta última manifestación.

CONCLUSIONES: Por lo expresado, no queda duda que en el caso en estudio deberá iniciarse la sucesión de doña Yolanda Buglio de Boschioli y una vez obtenida la declaratoria de herederos, el consultante podrá autorizar la escritura de venta a favor de la señora Otamendi, por tracto abreviado, relacionando la o las declaratorias en el cuerpo de la escritura, para que exista una verdadera correlación de hechos que hagan al derecho de los vendedores, que deben cumplir con una obligación de hacer con la resolución que así lo declare (art. 38, 2ª parte, decreto 2080/80), y percibir un saldo de precio actualizado.

Esto no quiere decir que sea indispensable la inscripción de la declaratoria de herederos, sino que no es necesaria su inscripción previa, la que puede hacerse simultáneamente.

Al respecto, es útil traer a colación el concepto de tracto abreviado del trabajo presentado en la XI Convención Notarial del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, en el que sus autores manifiestan "El tracto abreviado o comprimido (que no es tracto suprimido) es una modalidad del tracto sucesivo, que consiste en que todos los actos se inscriban en el mismo asiento y no en asientos separados. De ninguna manera es una excepción al tracto sucesivo, sino que es una excepción a la inscripción previa (art. 16 de la ley 17801), y para el escribano o autorizante es una excepción a tener a la vista el título inscripto en el Registro" (art. 23 de la ley 17801) Revista del Notariado N° 786, pág. 1683.