

CASO No 2
Cone 293
Dra. MARIA SOFIA NACUL
SECRETARIA
SECRETARIA de la MAGISTRATURA

CASO 1 – CONCURSO 293

La señora S era única titular de dominio de cuatro inmuebles que donó a sus tres sobrinas en partes iguales.

El 1 de agosto del año 2018 les donó los inmuebles A y B con reserva de usufructo vitalicio (escritura 240). El 28 de mayo de 2020 les donó el inmueble C también con reserva de usufructo (escritura 123). Y el 31 de marzo del año 2021, el mismo día, mediante dos escrituras sucesivas ante el mismo escribano (escrituras 111y 112), por la primera renunció a los usufructos vitalicios que gravaban los inmuebles A, B y C en su favor y por la segunda les donó a sus sobrinas el último de los inmuebles (el D). Tanto la renuncia como las donaciones fueron aceptadas por las beneficiarias.

En el año 2022, con base en el art. 1551 del Código Civil y Comercial, la señora S promovió acción de nulidad de todas las donaciones, alegando que no contaba con medios económicos suficientes para subsistir, ya que sus únicos ingresos propios consistían en su haber jubilatorio por la suma de \$60.000 mensuales. Agregó que, aun cuando sigue recibiendo de las hoy demandadas el monto del alquiler del inmueble C (\$30.000), ello consiste en una simple liberalidad.

Pidió, además, el pago de los frutos devengados y dejados de percibir por los inmuebles involucrados, desde el momento de la renuncia de la reserva de usufructo hasta la efectiva devolución de la posesión. Y en forma eventual, para el caso de que no sea posible la devolución de dichos frutos, pidió que se los sustituya en daños y perjuicios.

Las demandadas solicitaron el rechazo de la acción de nulidad. Manifestaron que la señora S contaba y cuenta con medios suficientes ya que habita el inmueble D y recibe los cánones locativos que ellas le transfieren mensualmente a su cuenta bancaria con motivo de la locación del inmueble C.

De la prueba producida surge lo siguiente:

1. Mandamientos de constatación de los inmuebles: el inmueble A está habitado por dos de las tres demandadas, el inmueble B está habitado por la restante, el inmueble C se encuentra alquilado (y obra en el proceso el contrato de locación suscripto por las demandadas con el inquilino, con firmas certificadas notarialmente, con vigencia desde el 1/6/2020 hasta el 31/5/2025), y el inmueble D está habitado por la actora.
2. Informes de dominio: el dominio de todos los inmuebles surge inscripto a nombre de las demandadas, libres de gravámenes.
3. Mediante oficio al banco, quedó acreditada la transferencia de los alquileres del inmueble C a la cuenta bancaria de la actora a partir de la vigencia del contrato de locación y aún luego de la renuncia de ésta al usufructo vitalicio en relación al inmueble.

CONSIGNA:

- Poniéndose en el lugar de juez y con los elementos probatorios referenciados, deberá dictar la sentencia y fundar en derecho.

MARIO ARTURO DELAYA
ABOGADO
Tº VII - Fº 189 - C.A.B.B.