

HERENCIA YACENTE. DECLARATORIA DE HEREDEROS.
ORDEN DE LLAMAMIENTO. REMATE. ALBACEA. ESTADO.
ADJUDICACIÓN DE BIENES

Resumen

Existirá una herencia yacente toda vez que no haya herederos que sucedan al causante en el haber hereditario o que, habiéndolos, hayan repudiado la herencia (Código Civil, artículo 1034). Cuando el testamento no contiene institución de heredero en todo o en alguna parte de los bienes, la sucesión es intestada (Código Civil, artículo 1011, inciso 2.º). El remate extrajudicial del inmueble es nulo por haberse omitido la autorización del heredero y la previa autorización judicial requerida por el artículo 1096 del Código Civil. El inmueble se encuentra en el patrimonio del Estado, el que deberá solicitar la autorización judicial para proceder a su subasta judicial, cobrar el precio y pagar las deudas, y, posteriormente, los legados dispuestos por su causahabiente. Si el Estado no procediera a otorgar la escritura de compraventa, lo hará el juez que ordenó la subasta.

Informe: Civil

Consulta

I. CASO PLANTEADO

16.2.2005. CIM, viuda de sus únicas nupcias con GC, otorgó testamento solemne abierto ante el Esc. GP por el cual, además de manifestar que carecía de descendencia alguna:

1. *Designó albacea con tenencia y administración de todos sus bienes a PIB; y para el caso en que esta no quiera o no pueda aceptar, a DIR. Estableció que el albaceazgo se regirá de acuerdo con lo siguiente: a) Durará en el cargo por un tiempo de tres años, a contar desde su aceptación. b) Podrá nombrar mandatarios. c) Se le encomienda que, salvo por los legados de la cláusula tercera, numerales I, II y III —es decir, el nicho 000 del cementerio XX, la ropa y la máquina de coser—, proceda a la venta de los restantes bienes en subasta, por un valor mínimo base del fijado por la Dirección General de Catastro Nacional para el inmueble y sin base y al mejor postor para los muebles. En consecuencia, el albacea tiene el poder de disposición de todos los bienes, suscriptos los documentos públicos o privados necesarios con las cláusulas de estilo y realizada la tradición. d) Se le encomienda el pago de los legados instituidos por este testamento, así como también de todas las deudas hereditarias. e) Tendrá las más amplias facultades que las disposiciones legales vigentes le otorgan,*

sin otras limitaciones o prohibiciones en el ejercicio de su cargo que las que expresamente se hallan consignadas por la ley. f) Para lo no previsto en el presente testamento, el albaceazgo se regirá por lo dispuesto en el libro tercero, título IV, capítulo VIII, artículo 964 y siguientes del Código Civil.

2. *Legó*: i) a PIB y DIR, por partes iguales, con derecho a acrecer entre ellos, la totalidad de derechos que tiene sobre el nicho 000 del cementerio XX; ii) a CII, la totalidad de la ropa personal, sábanas y manteles; iii) a BMS, la máquina de coser «S»; iv) a RIS, NSLP, BMS, GII y CII, por partes iguales —es decir, un quinto a cada uno—, con derecho a acrecer entre ellos, el dinero en efectivo más la suma resultante de dinero producido por la venta de todos los bienes (excepto los que componen los legados antes referidos) muebles e inmuebles de que sea propietaria al momento de su fallecimiento, deducidos todos los gastos, deudas hereditarias y honorarios; venta y tradición con facultades plenas de disposición a cargo del albacea y en las condiciones establecidas en la cláusula anterior.

22.10.2013. CIM *falleció* viuda de sus únicas nupcias con GC, bajo las disposiciones del testamento solemne abierto otorgado ante el Esc. GP el 16.2.2005 antes relacionado. Su sucesión fue tramitada por la albacea PIB ante el Juzgado Letrado de Familia de ... Turno.

28.4.2014. Por decreto 2.084, se tuvo por *aceptado* el cargo de albacea por parte de PIB (el decreto sirvió de suficiente discernimiento). El plazo otorgado por la causante en el testamento que nos ocupa para el desempeño del cargo del albacea fue de tres años, a contar desde su aceptación; dicho plazo finalizó el 28.4.2017.

2.3.2018. Por decreto de fecha 2 de marzo de 2018, se *declaró heredero* de la causante al Estado, en la persona pública de la Administración Nacional de Educación Pública (ANEP), bajo beneficio de inventario y sin perjuicio de los legados instituidos en el testamento agregados en autos.

11.6.2019. Se *remató extrajudicialmente* el bien inmueble dejado por la causante. Fue el mejor postor RIS, uno de los legatarios designados en el testamento, quien abonó una seña y se encuentra a la espera de que se concrete la compraventa. Esta no ha podido otorgarse por haber expirado el plazo del albaceazgo. En consecuencia, PIB no ha podido finalizar su encargo de entregar los legados instituidos.

4.10.2019. PIB solicita se le conceda *prórroga* y se fije un *nuevo plazo* de albaceazgo, en virtud de que el fijado por la testadora expiró el 28.4.2017.

6.7.2020. Se *concedió prórroga* de plazo al albacea por noventa días, notificado el 16.7.2020 (esto es, hasta el 16.10.2020).

14.8.2020. PIB *solicita la autorización judicial* a que refiere el artículo 455 del Código Civil respecto de la subasta extrajudicial ya realizada. Se dio vista de la petición a la ANEP, única y universal heredera de la causante, a los efectos de que preste su conformidad. La ANEP expresó que nunca tuvo conocimiento de la venta realizada; que el inmueble nunca ingresó

a su patrimonio, ya que solo fue declarada heredera, en virtud de que la causante no instituyó universal heredero pero sí legatarios. Expone que dicha venta está *viciada de nulidad*, conforme lo establecido por el artículo 1096 del Código Civil; no obstante ello, no pondría objeciones a que la sede la autorice. Surge se consulte a la Asociación de Escribanos del Uruguay a fin de obtener un dictamen más acabado sobre el tema.

2.9.2021. PIB *solicita una nueva prórroga* de plazo y reitera la solicitud para que la sede otorgue la autorización judicial para la compraventa definitiva, conforme al artículo 455 del Código Civil. Por sentencia interlocutoria 3.643, del 1.10.2021, se entendió que no existe norma legal habilitante que posibilite acceder a lo solicitado, ya que no se obtuvo la autorización judicial prevista en el inciso 1.º del artículo 1096. El inciso 3.º expresa que «la venta de los bienes raíces se hará en remate judicial, previa tasación, después de los edictos y publicaciones de costumbre». No existe ninguna norma que permita el consentimiento o autorización judicial posterior sobre lo actuado. No se hace lugar al consentimiento peticionado. El plazo del albaceazgo se prorroga por noventa días.

II. OBJETO DE CONSULTA

La consultante solicita opinión sobre quién deberá otorgar la escritura de compraventa del único inmueble existente en el haber hereditario; consulta si para ello es necesaria la previa autorización judicial de la sede, conforme lo solicitó la ANEP, y la prórroga del plazo del albaceazgo, conforme el artículo 992 del Código Civil.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

1. DECLARATORIA DE HEREDEROS; HERENCIA YACENTE

1.1. La primera cuestión a resolver en el caso planteado, cuestionado por uno de los legatarios del caso que motiva este informe, es si estamos ante una herencia yacente y, en consecuencia, el único y universal heredero de la causante CIM es el Estado.

1.2. Con el advenimiento de la ley 15.855, de 25 de marzo de 1987, cuyo texto fue incorporado al Código Civil por la ley 16.603, para todas las sucesiones abiertas con posterioridad a la vigencia de dicha ley —30 de abril de 1987—, existe un único *orden de llamamiento*, cualquiera sea la filiación del causante. Dicho orden de llamamiento está establecido en el título V («La sucesión intestada»), capítulo II («Del orden de llamamiento»), artículos 1025 a 1034 del Código Civil.

El artículo 1034 dispone que «a falta de todos los que tengan derecho a heredar, conforme a lo dispuesto en el presente capítulo, heredará el Estado». El artículo 1035 establece que en tal caso se estará a lo que determinaren las leyes especiales y al procedimiento previsto en la ley procesal, lo cual se materializó en el artículo 428 y siguientes del Código General del Proceso y artículos 669 y siguientes de la ley 16.170.

1.3. Según el mencionado artículo 1034, el Estado será llamado a heredar en las sucesiones de aquellas personas fallecidas intestadas sin que se conozca algún heredero de los mencionados en los seis órdenes de llamamiento establecidos en los artículos 1025 a 1028.

1.4. Ahora: ¿qué sucede cuando, como en el caso en consulta, el causante otorgó testamento? ¿La disposición testamentaria desplaza la aplicación del artículo 1034 en estudio? La causante CIM otorgó un testamento en el cual, luego de la designación de albacea con tenencia y administración de todos sus bienes, instituyó diferentes legados de bienes muebles, de dinero en efectivo y de la suma resultante de dinero producido por la venta de todos los bienes muebles e inmuebles de que sea propietaria al momento de su fallecimiento, deducidos todos los gastos de la herencia.

1.5. A los efectos de resolver tales cuestiones, corresponde aplicar lo establecido por los artículos 1011, inciso 2.º, 1034 y 1072 del Código Civil, que disponen:

Artículo 1011: «La sucesión intestada tiene lugar: [...] 2.º Cuando el testamento no contiene institución de heredero en todo o en alguna parte de los bienes (artículo 893)».

Artículo 1034: «A falta de todos los que tengan derecho a heredar, conforme a lo dispuesto en el presente capítulo, heredará el Estado».

Artículo 1072:

Cuando no hay herederos conocidos o estos han repudiado la herencia, la misma se reputa yacente. El juez competente, a instancia de parte interesada o del Ministerio Público y hasta de oficio, nombrará un curador a la herencia; debiendo por lo demás observarse lo dispuesto en el capítulo II del título XI del libro primero y en el artículo 1035.

1.6. Así, podemos afirmar que *el Estado es llamado a heredar aun en los casos en que el causante haya otorgado testamento sin institución de herederos* —como es el caso— y a pesar de que con los legados dispuestos agote la totalidad del activo sucesorio. Al no existir un heredero ubicado en los órdenes preferentes que quiera o pueda aceptar la herencia, el Estado deberá ser declarado único y universal heredero del causante; la sucesión, a pesar de que la causante otorgó testamento, será «intestada», por así disponerlo el mencionado artículo 1011.

1.7. En virtud de lo expuesto, este informante considera acertada la declaratoria de único y universal heredero de la causante CIM en la sucesión objeto de consulta al Estado, sin perjuicio de los legados instituidos.

2. ALBACEA; PLAZO DEL QUE SE DISPONE PARA SU EMPLEO

2.1. El albacea es un ejecutor testamentario a quien el testador encarga ejecutar o hacer ejecutar sus disposiciones (C. Civil, artículo 964 y siguientes), así como hacer cumplir los modos impuestos por aquel; dicho cargo no es incompatible con la calidad de heredero o legatario. Podrán designarse uno o más albaceas para que ejecuten el testamento.

2.2. El artículo 965 establece que para el caso de que no se haya nombrado albacea o faltare el designado, serán los herederos los encargados de hacer ejecutar las disposiciones del testador.

2.3. Las facultades del albacea serán las dispuestas por el Código Civil, por ejemplo: velar por la seguridad de los bienes; cuidar y hacer que se guarde bajo llave y sellos el dinero, muebles y papeles, hasta tanto se realice el inventario solemne con citación de los herederos y demás interesados en la sucesión; pagar las deudas o legados; exigir caución o la formación de un lote suficiente para el pago de deudas; dar conocimiento al juez de la muerte del tutor (art. 420); aceptación de la herencia (art. 1058), etcétera. El testador no puede ampliar sus facultades ni exonerarlo de sus obligaciones, según lo definido por el propio Código (art. 987).

2.4. Sin pretender entrar en el análisis de las diferentes clases de albaceazgo, interesa considerar, a los efectos del presente informe, su clasificación considerando la tenencia de los bienes. Se distingue entre *albaceas con tenencia* y *albaceas sin tenencia* de bienes. La tenencia puede extenderse a todos los bienes o limitarse a una parte de ellos (art. 986).

En el caso en consulta, la testadora nombró a PIB como *albacea con tenencia y administración de todos sus bienes*, esto es, como mero tenedor y administrador de los bienes. Pero no es cualquier tenedor y administrador, en tanto como albacea, la ley le otorga facultades, poderes de disposición —como si fuera un verdadero propietario— y legitimación procesal que no posee ningún otro tenedor. La finalidad perseguida por el legislador, en este caso, es facilitar al albacea con tenencia de bienes la ejecución directa del testamento (el pago de los legados, el cumplimiento de los modos, etcétera). Dicha tenencia puede darse tanto de los bienes muebles como de los inmuebles; alcanza también a los frutos y rentas producidos por ellos con posterioridad al fallecimiento del causante.

Si bien el heredero pasa a ser titular del patrimonio, propietario y poseedor de los bienes, y deudor de las obligaciones dejadas por su causahabiente desde su muerte, el albacea detentará la tenencia y los poderes de administración y disposición de los bienes; velará por la seguridad de estos; venderá y hará la tradición de los bienes vendidos; transferirá la posesión del legado de especie cierta, la legitimación procesal activa y pasiva; solicitará la apertura de la sucesión; cuidará la colocación de sellos e inventario; reivindicará bienes hereditarios; entablará acciones para recuperar su posesión, etcétera, ejerciendo poderes sobre un patrimonio

cuya titularidad corresponde a otra persona. Todas las tareas concedidas por el legislador al albacea consisten, fundamentalmente, en facilitar su tarea de ejecutar en forma directa el testamento. En principio, al albacea con tenencia de bienes le son aplicables las reglas de la administración de bienes establecidas para la tutela, salvo las excepciones legales, por aplicación de los artículos 986, 452 y 454 del Código Civil.

2.5. En lo que refiere al *plazo que el albacea dispone para cumplir con su encargo*, el artículo 992 del Código Civil establece que este será el tiempo cierto y determinado fijado por el testador. En caso de que el testador no lo hubiese fijado, el albacea dispondrá de un año, contado desde que comenzó a ejercer el cargo, para cumplir el encargo (inc. 2.º); el juez podrá prorrogar el plazo señalado por el testador o por la ley si ocurrieren al albacea dificultades graves para evacuar su cargo dentro de aquel.

2.6. En el caso en consulta, la testadora CIM otorgó a la albacea un plazo de tres años para ejecutar la disposición testamentaria, plazo que comenzó a correr el 28.4.2014 (fecha en que se tuvo por aceptado y discernido el cargo en el expediente sucesorio). El plazo *expiró el 28.4.2017*. Asimismo, se solicitaron dos prórrogas: la primera, solicitada el 4.10.2019 y concedida el 6.7.2020; y la segunda, solicitada el 2.9.2021 y concedida el 1.10.2021. Ambas fueron otorgadas por el plazo de noventa días cada una y también expiraron.

2.7. De lo expresado surge la interrogante de si las prórrogas solicitadas por el albacea eran procedentes o no. Si bien nuestro Código Civil prevé que el propio albacea solicite la prórroga del plazo, también establece que deberá probar que han ocurrido dificultades graves para evacuar su cargo *dentro de él* (el destacado nos pertenece). Esto significa que vencido el plazo fijado por el testador o la ley, el albaceazgo termina fatalmente, aun cuando existan legados o deudas pendientes. Existe una única excepción: que el testador haya dado al albacea expresamente la tenencia de las respectivas especies (art. 995).

Las prórrogas, si bien pueden ser múltiples, deben ser pedidas —a nuestro juicio— *antes* del vencimiento del término señalado al albaceazgo (el plazo vencido no puede ser prorrogado). La prórroga supone la existencia de un plazo vigente; tal posición se ve reforzada con la expresión «dentro de él», dispuesta por el artículo 992, inciso 3.º.

2.8. Véase que, en la especie, la Sra. PIB careció de las potestades como albacea desde el 28.4.2017; no obstante, procedió a la venta del único inmueble del haber hereditario en remate extrajudicial el 11.6.2019. Recién con fecha 6.7.2020 se le concedió una primera prórroga, por noventa días, la cual expiró; y la última, el 1.10.2021, por otros noventa días, que también expiró sin haber podido cumplir su encargo. Ambas prórrogas fueron solicitadas una vez vencido el plazo señalado por el testador, razón por la que se consideran mal solicitadas —y erróneamente concedidas— en ambas oportunidades.

2.9. ¿Qué sucede, entonces, al haber vencido el plazo de que disponía el albacea para ejecutar su encargo? El artículo 995, inciso 1.º, dispone:

No será motivo para la prolongación del plazo ni del albaceazgo la existencia de legados *cuyo día o condición estuviere pendiente*; a menos que el testador haya dado al albacea expresamente la tenencia de las respectivas especies, o de la parte de los bienes destinados a cumplirlos; *en cuyo caso se limitará el albaceazgo a esta sola tenencia* [destacados nuestros].

Esta disposición evidencia que el vencimiento del plazo no pone fin por completo al albaceazgo cuando existan legados cuyo día o condición estuviere pendiente al terminar el plazo fijado de duración —respecto de estos, el testador dio al albacea expresa tenencia de las especies o los bienes destinados a cumplirlos— o deudas cuyo pago dependiere de un día o condición, o de su liquidación, y que el albacea fue encomendado a pagar. En ambos casos, *el albaceazgo continúa*, reducido exclusivamente a que el albacea detendrá la tenencia de tales cosas hasta que deban ser entregadas a los respectivos legatarios, pero termina en lo demás (C. Civil, arts. 995 y 986). Para el caso de que el albacea no tenga la tenencia de las especies o bienes, la tendrán los herederos; solo los encargados por el testador, aquel en quien se haya convenido en la partición que las tenga o, en su defecto, todos ellos (C. Civil, arts. 980, 982, 1174 y 1177).

En el caso que nos ocupa, si bien el albaceazgo fue concedido con tenencia de todos los bienes, no existen, a juicio del informante, «legados cuyo día o condición estuviere pendiente». En virtud de ello, habiendo vencido el plazo del que PIB disponía para ejecutar su función, y no existiendo tampoco legados sometidos a plazo o condición alguna, el albaceazgo expiró indefectiblemente el 28.4.2017. El juez no podía prorrogar su encargo, por las razones expuestas *supra* (parágrafo 2.7).

3. REMATE EXTRAJUDICIAL DE LOS INMUEBLES SUCESORIOS POR PARTE DEL ALBACEA; ANUENCIA DE LOS HEREDEROS PARA ELLO Y NECESIDAD DE AUTORIZACIÓN JUDICIAL PREVIA

3.1. La albacea procedió a rematar el único inmueble integrante del haber hereditario mediante *subasta extrajudicial* por la firma «C» el 11.6.2019. No obstante, como se dijo, la Sra. PIB ya no tenía facultades vigentes como albacea que la habilitaran en la subasta. A pesar de haberse realizado, aún no se ha procedido al otorgamiento de la compraventa a favor del mejor postor.

3.2. En el propio testamento, la causante instruyó al albacea para que la venta del inmueble referido se realizara en subasta y por un valor mínimo equivalente al fijado por la Dirección Nacional de Catastro, por cuanto dentro de lo legado se encuentra el dinero obtenido de dicha venta.

3.3. A foja 57 del expediente sucesorio, la albacea solicitó a la sede autorización para la venta en pública subasta de los bienes muebles sin

base y al mejor postor, y también autorización para la venta en pública subasta del bien inmueble que integraba el haber sucesorio. Ordenado el pase a informe de oficina actuaria, esta expresó —foja 58 vuelto— que «la solicitante es albacea con tenencia y administración de bienes, de acuerdo con la cláusula segunda del testamento glosado en autos, razón suficiente para actuar libremente respecto del patrimonio dejado por el causante». De dicho informe actuarial se dio vista a la sucesión.

La magistrada solicitó que el albacea aclare si la subasta pretendida era judicial o extrajudicial (decreto 6.343/014, de 24 de octubre de 2014, fs. 60). Aclarado por la albacea que ambas eran subastas extrajudiciales, se confirió vista de la solicitud al Ministerio Público, el que se expidió (fs. 63 y vto.) advirtiendo lo dispuesto por el artículo 1072 del Código Civil y solicitó la notificación de las actuaciones a la ANEP a sus efectos; y con referencia a lo peticionado por la albacea designada por la testadora, dictaminó que esta deberá dar cumplimiento a las obligaciones legalmente impuestas para el desempeño de dicho cargo. Por decreto 2.968/015, de 8 de junio de 2015, se dispuso que «en lo pertinente a la venta solicitada, no existiendo declaratoria de herederos, solicítese en la oportunidad pertinente».

3.4. Por otra parte, dentro de las facultades otorgadas por nuestro Código Civil al albacea con tenencia y administración de bienes se encuentra la de «vender» bienes muebles e inmuebles a los efectos de proceder al pago de las deudas y los legados. Pero para ello, le exige obtener la *anuencia* de los herederos presentes. ¿Cuál es el alcance de dicha anuencia: el consentimiento o la simple noticia a los herederos de que se procederá a la venta de bienes para el pago de las deudas y legados?

El albacea se constituye él mismo en vendedor; los herederos no venden ni consienten la venta. El propio artículo 983 expresa que el albacea «procederá a la venta». Cuando el ejecutor testamentario tiene la tenencia de los bienes, posee la competencia para enajenar, resultante de la citada disposición y, además, de los textos referentes a las facultades del curador de la herencia yacente.

En lo que refiere a la «anuencia» de los herederos, estos no concurren a la venta sino a dar su asentimiento a lo que pretende efectuar el albacea. No intervienen en la venta; tampoco es un requisito indefectible para que el albacea la lleve a cabo. Simplemente debemos interpretar el término *anuencia* como noticia, la que no posee solemnidad alguna; basta que conste en el propio expediente sucesorio. Obsérvese que los herederos tampoco tienen la facultad de negarse a que la venta se efectúe salvo por que, como lo establece la parte final del artículo 983 citado, podrán negarse a la venta entregando al albacea el dinero que necesite al efecto. Esto es: si la oposición a la venta no va acompañada de un ofrecimiento del dinero necesario para el pago, el albacea realizará la venta, aun con la oposición de los herederos.

3.5. En el expediente sucesorio, a petición de la albacea, el magistrado actuante dio traslado a la ANEP a los efectos de que manifestara su asenti-

miento con la venta ya efectuada del inmueble. Existe una manifestación expresa del ente de que no pondrá objeciones a que se proceda a la escrituración del bien. Alega, por otra parte, que se configuró la nulidad a que refiere el artículo 1096 del Código Civil, por haberse omitido el requisito de solicitar previa autorización judicial para la venta impuesta al heredero que acepta la herencia bajo beneficio de inventario —como lo es en el caso—; se exime de responsabilidad al efecto por no haber tomado conocimiento de que la venta se estaba efectuando en remate extrajudicial.

3.6. Así las cosas, la solicitud de anuencia del heredero se obtuvo, aunque en forma extemporánea a la subasta. No existió oposición a la venta realizada.

3.7. El punto que resta resolver en el caso en consulta es la necesidad de obtener la *autorización judicial previa para la subasta pública del bien inmueble* existente en el haber hereditario. La respuesta a dicha cuestión está dada por el artículo 1096 del Código Civil, en sede de *beneficio de inventario*:

Quando para el pago de los créditos y legados sea necesaria la venta de bienes hereditarios, muebles o inmuebles, debe el heredero pedir la autorización judicial.

[...]

La venta de los bienes raíces se hará en remate judicial, previa tasación y después de los edictos y publicaciones de costumbre.

Por la contravención a lo dispuesto en este artículo, el heredero perderá el beneficio de inventario.

El Estado —en la persona pública ANEP— fue declarado heredero de la causante CIM; aceptó la herencia bajo beneficio de inventario, conforme lo dispuesto por el artículo 1059 del Código Civil, el 2.3.2018, esto es, previo a la realización de la subasta realizada por el albacea. Asimismo, para el caso en que el albacea PIB se encontrara habilitado para ejecutar su encargo —en la especie, no ocurrió (por remisión de los arts. 984, 986, 452, 454 y 455 a las reglas de la tutela, y en especial, los artículos 395 y 396)— no podía enajenar los bienes raíces sino por causa de absoluta necesidad o evidente utilidad, sin previo decreto judicial, cosa que no ocurrió en el caso a estudio.

4. CONSECUENCIAS DE LA OMISIÓN EN OBTENER AUTORIZACIÓN JUDICIAL PREVIA A LA SUBASTA

4.1. Como corolario de lo expuesto, no hay dudas en cuanto a que la subasta pública del inmueble dejado por la causante debió realizarse previa autorización judicial, conforme lo dispone el artículo 1096 precitado. Resulta *nulo* el remate extrajudicial realizado el 11.6.2019 a instancia de la Sra. PIB, cuando el plazo de su encargo de albacea, además, había finalizado.

4.2. Dicha nulidad es *relativa* en tanto no se dio cumplimiento a las formas habilitantes que por remisión a las normas de la tutela le son

impuestas al albacea. El negocio —relativamente nulo— produce efectos, es eficaz; pende de él la acción de anulación por parte del Estado. Si bien esta acción de anulación prescribe a los cuatro años —desde la celebración del acto o contrato—, el artículo 1569, inciso 2.º establece que dicho plazo se duplicará cuando se trate de personas jurídicas (como lo es el Estado). En definitiva, *la acción de anulación prescribirá a los ocho años*, contados a partir de la fecha del remate (esto es, el 11.6.2027).

5. SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE DEJADO POR LA CAUSANTE A SU FALLECIMIENTO

5.1. La propiedad actual del inmueble objeto de consulta radica en poder del Estado (ANEP), el que fue declarado heredero y aceptó la herencia bajo beneficio de inventario. El certificado de resultancia de autos expedido se encuentra debidamente inscripto en el Registro de la Propiedad de Montevideo, sección Inmobiliaria.

5.2. En consecuencia, encontrándose el bien dentro del patrimonio del Estado, es este su propietario y poseedor. Conforme lo dispuesto en el artículo 965 del Código Civil, el Estado, en su calidad de heredero necesario y obligado al pago de las deudas y legados, será quien deberá solicitar la autorización judicial para realizar el remate judicial del inmueble (art. 1096), otorgar su escritura de compraventa al mejor postor (art. 769, inc. 1.º), cobrar el precio y proceder al pago de las deudas, para, posteriormente, cumplir con lo dispuesto por la testadora en materia de legados.

5.3. El albacea carece de facultades para solicitar la autorización judicial de la subasta, en tanto el plazo para su función expiró el 28.4.2017.

5.4. Una vez realizado el remate, para el caso de que el Estado no accediera a la escrituración correspondiente, será el juez quien lo haga, en ejercicio de las funciones inherentes a su cargo.

6. CONCLUSIONES

- a.* Existirá una herencia yacente toda vez que no haya herederos que sucedan al causante en el haber hereditario o que, habiéndolos, la hayan repudiado. La existencia de un testamento sin institución de herederos no vuelve a la sucesión «testada». Se considera correcta la declaración de herederos realizada por la sede cuando designa al Estado como único y universal heredero de la causante CIM.
- b.* El plazo de que disponía la albacea PIB para el desempeño de su cargo expiró indefectiblemente el 28.4.2017; no puede ser prorrogado. No obstante lo expuesto, será competencia del juez otorgar un nuevo plazo al albacea para el cumplimiento de la voluntad testamentaria, teniendo presente que el Estado no se opone a ello. Así, el albacea quedará legitimado para proceder a la escrituración del bien y el reparto del dinero a los legatarios.

- c. El inmueble que se pretendió rematar por el albacea ingresó al patrimonio del Estado; es él su actual propietario y poseedor.
- d. Como una posible solución se plantea que el Estado, persona jurídica mayor, manifieste que no se opone a las actuaciones efectuadas y autoriza a la Sra. PIB —o quien él designe— a otorgar la compraventa extrajudicial en cumplimiento del remate y demás actuaciones previstas en el testamento vinculadas a ella.
- e. En caso de que el Estado no acceda a lo referido, corresponderá la realización de un nuevo remate con autorización judicial. Luego, el Estado, por ser el actual propietario del bien, procederá a otorgar la compraventa en cumplimiento del remate, cobrar el precio y proceder al pago de las deudas que pudieran existir, y, posteriormente, los legados dispuestos por la testadora (C. Civil, art. 965). En caso de que el Estado no otorgue la escritura de compraventa a favor del mejor postor, dicho otorgamiento corresponderá al juez que ordenó el remate; no en representación de aquel, sino en ejercicio de las funciones inherentes a su cargo.

Los legatarios están legitimados para instar al Estado respecto a lo establecido en los literales *d* y *e* de las presentes conclusiones.

Esc. Gustavo Echavarría Trabadelo
Informante

BIBLIOGRAFÍA

- ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, COMISIÓN DE DERECHO CIVIL (informante: Roque MOLLA). «Derecho sucesorio. Albaceazgo». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 72, n.º 7-12 (jul.-dic. 1986), pp. 245 y ss.
- ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, COMISIÓN DE DERECHO CIVIL (informante: Enrique AREZO PÍRIZ). «Herencia yacente. Remate judicial. Juez. Compraventa judicial». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 80, n.º 1-6 (ene.-jun. 1994), pp. 146 y ss.
- CAROZZI FAILDE, Ema. *Manual de derecho sucesorio*, tomo I. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 2004, pp. 346 y ss.
- CESTAU, Saúl D. «De los albaceas en el derecho uruguayo». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 72, n.º 7-12 (jul.-dic. 1986), pp. 7-63.
- VAZ FERREIRA, Eduardo. *Tratado de las sucesiones*, tomo 3. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 1995, pp. 297-475.

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Marcela Aldana, Javier Carneiro, M.^a Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Marcela de los Santos, Gustavo Echavarría, Agustina Ferreira, Nicolás García Rodríguez, Lourdes González Fernández, Carlos Groisman, José Pedro Illia,

M.^a del Rosario Marchese, Valentina Martínez, Francisco Mastropiero, Ana Lía Méndez, Roque Molla, Laura Parnás, Margarita Puertollano, M.^a del Pilar Ramírez, Ana Realini, Patricia Rivas, Diego Séré, Adriana Silva, Mariella Spagnolo, Beatriz Vázquez y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Juan Pablo Villar y Roque Molla
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 5.12.2022, expediente 2582/2022.*

PROPIEDAD HORIZONTAL. GASTOS COMUNES.
HIPOTECA RECÍPROCA. EJECUCIÓN DE HIPOTECA

Resumen

Ejecución por gastos comunes; naturaleza del saldo adeudado por dicho concepto, luego de verificada la ejecución de la unidad, en vía de apremio.

La obligación propter rem no se corresponde con el concepto de la ley 10.751 en lo que refiere a la obligación de pagar gastos comunes; dicha obligación, en nuestro derecho, no se transfiere con el derecho de propiedad. El adquirente de la unidad no es deudor de las expensas comunes generadas con anterioridad a la adquisición del bien.

Informes: Civil y Procesal

Consulta

I. HECHOS

La consultante es mejor postora respecto de una unidad de propiedad horizontal en un remate llevado a cabo en proceso de ejecución hipotecaria, tramitado ante el Juzgado de Paz Departamental de la Capital de ... Turno (expediente n.º .../2012, autos «Edificio “R” c/CAOM. Ejecución de hipoteca recíproca»). Dicha ejecución hipotecaria fue promovida por la copropiedad del edificio «R» contra el propietario de la unidad 002 por deuda de gastos