

PAGA POR ENTREGA DE BIENES. CESIÓN DE DERECHOS
HEREDITARIOS. CESIÓN DE DERECHOS. DERECHOS DEL PROMITENTE
COMPRADOR. INCLUSIÓN FINANCIERA. ACUERDOS REPARATORIOS.
DELITOS PENALES

Resumen

La causa de la paga de entrega de bienes como título justificante para transferir el dominio es la extinción de una deuda.

Este negocio extintivo puede estar constituido por cesión de derechos hereditarios, preferentemente con exclusión de responsabilidad por el pasivo, o por cesión de derechos de promitente comprador.

La Ley de Inclusión Financiera no alcanza a la paga por entrega de bienes porque no existe entrega de dinero.

Informe: Civil

Consulta

RELACIÓN DE HECHOS

1. La Sra. SC trabajó en la empresa XX S.A. desde el 4.6.1979 hasta el 18.5.2018, en carácter de secretaria administrativa y como encargada de cobranzas.

2. Se constató por parte de la sociedad que SC se apropió de dinero de las cobranzas realizadas.

3. Se iniciaron las acciones correspondientes ante la Fiscalía de Delitos Económicos, y el 28.6.2018 se llegó a un acuerdo reparatorio en que se estableció lo siguiente:

- a. La imputada SC reconoció su accionar ilícito.
- b. Que el hecho delictivo se adecua típicamente a un delito continuado de estafa, conforme a lo dispuesto en los artículos 58, 60.1 y 347 del Código Penal.
- c. En base a lo dispuesto por los artículos 393 a 396 del nuevo Código de Proceso Penal (NCP), las partes arribaron a un acuerdo reparatorio en los siguientes términos: c.1) la imputada cederá a la denunciante todos los derechos que le corresponden sobre el inmueble padrón ..., y la instrumentación de la operación proyectada quedando sujeta a su aprobación por parte de la AEU; c.2) que la entrega de la posesión del inmueble se efectuará a más tardar el 30.9.2018, sin perjuicio de los trámites notariales necesarios; c.3) que por el saldo correspondiente al resto adeudado, debido a que el valor del inmueble no es suficiente, la imputada pagará a la referida sociedad la suma de \$ 7.500 por mes, reajustables anualmente por IPC, durante cinco años, pago que realizará a través de las redes de cobranza Abitab o RedPagos.

4. La Sra. SC es propietaria de derechos hereditarios que le pudieren corresponder sobre el inmueble ... Dicho inmueble fue prometido en venta por el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) a sus padres, RC y CC, según promesa de 29.11.1988, no inscripta. El 15.7.1990 fallece RC, casado en únicas nupcias con CC. A la fecha, no se tramitó la sucesión. El 8.2.2018 fallece CC, viuda.

La Sra. SC es la única hija del matrimonio.

Al día de hoy, se está en condiciones de escriturar el inmueble a favor de los promitentes compradores o sus sucesores a cualquier título.

Una vez tramitadas ambas sucesiones y declarada única y universal heredera a SC, esta será la única que tendrá derechos de promitente compradora sobre el referido inmueble.

5. Dicho inmueble ha sido tasado y no cubre la deuda generada, por lo cual se hará también el pago en cuotas referido.

CONSULTA

1. La cesión de derechos hereditarios que se tiene proyectado otorgar entre SC y su empleadora resultante del acuerdo reparatorio tiene su origen en un delito de estafa; de no haberse configurado el delito, la Sra. SC no cedería derecho alguno sobre el inmueble referido de la manera en que se acordó hacerlo. En el acuerdo reparatorio no se habla de precio; no hay «ventaja o provecho». Es decir, la causa del negocio que lo motiva o da origen es un delito cometido por la persona que tiene derechos sobre el

inmueble, derechos de origen sucesorio que aún no han sido declarados judicialmente.

2. Una vez culminen las sucesiones relacionadas y se declare única y universal heredera en ambas a la Sra. SC, esta estaría en situación de ceder sus derechos, y el cesionario puede presentarse ante el BHU y pedir la escrituración del inmueble, en cumplimiento de la promesa de 1988.

La consultante se plantea dos opciones: ceder los derechos de promitente comprador que recibió por herencia o ceder los derechos hereditarios de ambas sucesiones.

3. Incidencia de la Ley de Inclusión Financiera (LIF).

OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

1. Respecto al primer punto consultado, la consultante entiende que podría interpretarse que la causa lícita de esa cesión reparatoria sería el propio NCPP, en sus artículos 393 a 396, que prevén esos acuerdos reparatorios. Se plantea si en el documento a otorgarse se establecería una cláusula de antecedentes donde se mencione todo lo referente al acuerdo reparatorio y en cuyo cumplimiento se ceden los derechos.

Concluye que la causa lícita serían los artículos 393 a 396 del NCPP.

2. Con relación al segundo tema, entiende que no pueden instrumentarse ninguna de las cesiones propuestas, es decir, ni la cesión de derechos de promitente compradora ni la cesión de derechos hereditarios. Cabría en este caso una paga por entrega de bienes en la cual debe relacionarse una «deuda anterior» que justifique el pago a través de la traslación de dominio de un bien o de los derechos que se posea sobre un bien, como en el caso en cuestión.

Concluye que debe realizarse una paga por entrega de bienes una vez que se culminen los trámites sucesorios.

3. Si la opción elegida es la dación en pago, esta no está alcanzada por la Ley de Inclusión Financiera (LIF), a pesar de que todas estas actuaciones fueron hechas con posterioridad al 1.4.2018 y que fue durante el mes de mayo de 2018 que se detectó el faltante de dinero que originó las investigaciones y derivó en el acuerdo reparatorio.

El período declarado de las actuaciones fue de 2012 a 2018, y le genera dudas el artículo 40 de la LIF (la consultante cita el art. 40 original y no el que fue modificado por la ley 19478).

Concluye que la dación en pago no estaría alcanzada por la LIF, a pesar de ser las actuaciones posteriores al 1.4.2018, dado que por fecha cierta en los documentos judiciales relacionados, se trata de deudas generadas con anterioridad.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

De acuerdo a los hechos referidos, existe una deuda por parte de SC a favor de su empleadora debido a un delito cometido (la primera se apropió de dinero de la segunda).

Siguiendo con el procedimiento judicial correspondiente, se llegó a un acuerdo para que SC restituya lo debido y repare el daño cometido a la sociedad para la cual desempeñaba funciones de cobranza.

Como manifiesta la consultante, claramente en el caso puede otorgarse paga por entrega de bienes, ya que se dan los elementos necesarios para ese negocio, esto es, existe una situación primaria, que es el daño causado por SC, y un negocio secundario, que es el acuerdo para extinguir en parte la obligación de restituir lo sustraído y de reparar el daño ocasionado mediante paga por entrega de bienes. Decimos «en parte» porque, de acuerdo a lo manifestado por la consultante, se reintegrará parte del dinero sustraído.

La causa del negocio paga por entrega de bienes, en el sentido de causa como justificación del título hábil para transferir el dominio (art. 769, num. 3.º CC), es lícita y consiste en una obligación. En el caso que nos ocupa, SC se apropió de dinero ajeno y así produjo daño a la empresa para la cual trabajaba; debe restituir lo debido y reparar ese daño, y a esos efectos pagará, y lo hará mediante una paga por entrega de bienes.

Despejada la primera interrogante sobre la licitud de la causa, corresponde responder cuál será el contenido de dicha paga: ¿cesión de derechos hereditarios o cesión de derechos de promitente compradora? Esta decisión deberán tomarla las partes (son viables las dos).

La cesión de derechos hereditarios puede constituir el objeto de la paga por entrega de bienes, siendo advertida la cedente de que cede todo el contenido de la herencia —si es que existe otro contenido— y no solo los derechos sobre el inmueble referido. Si la masa hereditaria está compuesta por otros bienes, puede excluirlos de la cesión (asimismo, es prudente que se excluya de la cesión la asunción del eventual pasivo; de lo contrario, la cesionaria también será responsable de él). En ese caso, la sociedad recibirá como pago de la deuda derechos hereditarios y procederá a tramitar las respectivas sucesiones.

Pero como se dijo, la cesión de derechos de promitente compradora también puede ser objeto de la paga por entrega de bienes; para ello es necesario, en el caso, que se obtenga la autorización del BHU para transmitir esos derechos.

Resulta aconsejable, a los efectos del tráfico jurídico de la documentación, que se tramite la sucesión y se incluyan los derechos de promitente comprador antes de la paga por entrega de bienes.

El bien «entregado» son los derechos de promitente comprador, así como en el caso anterior son los derechos hereditarios.

Con relación a la duda planteada sobre la redacción del contenido de la paga por entrega de bienes, excede a esta comisión ingresar en ese aspecto, pero sí advierte la informante que en la cláusula de antecedentes de ese documento debe establecerse claramente el origen de la deuda, que en el caso es el daño causado por el delito cometido, lo cual, como se manifestó anteriormente, es ajeno totalmente a la causa del otorgamiento de la paga por entrega de bienes.

Por último, en lo que refiere a la LIF, la consultante cita el artículo 40 original de la ley 19210, que fue modificado por la ley 19478. El artículo 40, inciso 1.º original decía lo siguiente:

A partir del primer día del mes siguiente al año a contar desde la vigencia de la presente ley, el pago del precio en dinero de toda transmisión de derechos sobre bienes inmuebles a través de cualquier negocio jurídico que constituya título hábil para transmitir el dominio y los derechos reales menores, así como el de las cesiones de promesas de enajenación, de derechos hereditarios y de derechos posesorios sobre bienes inmuebles cuyo importe total supere el equivalente a 40.000 UI (cuarenta mil unidades indexadas), deberá cumplirse a través de medios de pago electrónicos, cheques certificados cruzados no a la orden o letras de cambio cruzadas emitidas por una institución de intermediación financiera a nombre del comprador.

La ley 19478, en su artículo 12, dio nueva redacción a ese artículo:

(Enajenaciones y otros negocios sobre bienes inmuebles). A partir del 1.º de julio de 2017, el pago en dinero de toda operación o negocio jurídico sobre bienes inmuebles realizado a partir de dicha fecha cuyo importe total supere el equivalente a 40.000 UI (cuarenta mil unidades indexadas) deberá cumplirse a través de medios de pago electrónicos, cheques comunes o de pago diferido cruzados no a la orden o letras de cambio cruzadas emitidas por una institución de intermediación financiera a nombre del adquirente, con excepción de lo previsto en el inciso siguiente.

En la redacción original del artículo 40 estaba incluida la cesión de derechos hereditarios, no así en la redacción sustituta, y por su tenor —«pago de toda operación o negocio jurídico sobre bienes inmuebles»—, la cesión de derechos hereditarios no se regula por este artículo, sino por el 35 o 36, según el monto del negocio.

La cesión de derechos de promitente comprador de bienes inmuebles sí queda alcanzada por el artículo 40. Pero de todas formas, lo que no queda alcanzado por él es el negocio paga por entrega de bienes, porque justamente una de sus características es que no puede cumplirse con dinero, sino con bienes.

En el caso planteado, en la paga por entrega de bienes cuyo contenido será la cesión de derechos hereditarios o la cesión de derechos de promitente compradora, no es de aplicación la LIF.

En lo que respecta al saldo que debe pagar SC por ser insuficiente el valor del inmueble y, por ende, de los derechos que se transferirán, en nuestra

opinión está alcanzado por los artículo 35 o 36, según el monto, debido a que si bien el delito se cometió con anterioridad al 1.4.2018, según lo dicho, entendemos que no es una hipótesis que haya contemplado el legislador cuando se refirió a fecha comprobable o comprobada. Esta referencia se utilizó pensando en pagos realizados con anterioridad —y que dichos pagos no queden incluidos— y en negocios comenzados con anterioridad.

No parece acertado entender que en este caso el delito cometido con anterioridad —y por ende, el daño causado con anterioridad, aunque comprobado después del 1.4.2018— amerite que los pagos queden fuera del alcance de la LIF. En nuestra opinión, dichos pagos deberán hacerse por los medios previstos en el artículo 35, que permite cualquier medio de pago que no sea efectivo, o por el artículo 36, que los reduce a medios de pagos electrónicos, letras de cambio, cheques cruzados no a la orden, cheques de pago diferidos cruzados o acreditación en cuenta.

Según surge de los hechos planteados, se acordó que los pagos se realicen a través de Abitab o RedPagos. Cabe aclarar que el pago en cuentas pertenecientes a estas instituciones no cumple con lo previsto en la LIF porque no implican «acreditación en cuenta» en el sentido legal, pues no son instituciones bancarias.

Así, el pago debe hacerse con medios de pago electrónicos, con acreditación en cuentas bancarias o mediante los títulos valores antes mencionados.

CONCLUSIONES

1. La causa del negocio paga por entrega de bienes, como justificante del título hábil para transferir el dominio, es la extinción de una deuda. Debe restituirse lo debido y repararse el daño, lo que se hará parte en dinero y parte por medio de la paga por entrega de bienes.

2. Puede ser objeto de la paga la cesión de derechos hereditarios, en cuyo caso es aconsejable que la cedente no tenga otros bienes que integren la masa hereditaria si su objetivo es solo transmitir los derechos sobre el inmueble en cuestión; también que la cesionaria se exonere del pago del pasivo.

3. Pueden también ser objeto de dicho negocio los derechos de promitente compradora; para ello debe obtenerse, en el caso, autorización del BHU para su transmisión.

4. La paga por entrega de bienes no queda alcanzada por la LIF.

5. El pago de las cuotas que asumió la deudora, también reparatorias del daño, debe hacerse cumpliendo con lo dispuesto por el artículo 35 o 36 de la LIF, con la redacción dada por la ley 19478 y el decreto 350/017.

6. El pago realizado en cuentas pertenecientes a Abitab o RedPagos no cumple con las disposiciones referidas porque no es acreditación en cuenta ni pago mediante medios electrónicos y demás previstos en la norma.

La acreditación en los instrumentos de dinero electrónico que cada una de las redes ha emitido —tarjeta MiDinero (RedPagos) y tarjeta Abitab— está habilitada por el artículo 3.º *bis* del decreto 351/017.

Esc. Daniella Cianciarulo
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Adriana Amado, Sabrina Buono, Miguel Burdín, Ana Correa, Gustavo Echavarría, Rosana García Paz, Nicolás García Rodríguez, Adriana Goldberg, Alicia González Bilche, Mariana González Bonaudi, Florencia Manfredi, María del Rosario Marchese, Ana Lía Méndez, Roque Molla, Laura Parnás, Ana Lucía Realini, Diego Séré, María Sienra, Adriana Silva y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede, elaborado por la Esc. Daniella Cianciarulo.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 11.12.2018, expediente 1962/2018.*