

COMPRAVENTA. COMPARECENCIA. HEREDERO

Resumen

Relevancia jurídica de la falta de comparecencia de la heredera de la titular del 50 % de los derechos de promitente compradora, ME, a la escritura judicial en cumplimiento de promesa, a quien, por ende, no se le enajenó ni se le hizo la tradición que le correspondía.

Informe: Civil

Consulta

RELACIÓN DE HECHOS

El 14.7.1939 el Banco Popular otorga promesa de compraventa del padrón ...1 a MR, casado con ME, inscrita en el Registro el 29.12.1989.

El 5.4.1940 fallece ME, casada con MR. En ese momento no se tramita la sucesión.

El 27.3.1963 se otorga compraventa judicial en cumplimiento de promesa de fecha 14.7.1939. Comparece a la escritura MR, casado en únicas nupcias con ME. La primera copia de dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro el 23.8.1963. *Lo correcto es que MR era de estado civil casado en segundas nupcias con DR*, y debió haber comparecido su hija, CRE, como heredera de su madre, ME (titular de la mitad indivisa de los derechos de promitente comprador).

En 1966 se tramita la sucesión de ME en el Juzgado de Paz de ... sección, *incluyendo la mitad indivisa de los derechos de promitente comprador del padrón en cuestión*. Se declara heredera a su hija legítima, CRE, sin perjuicio de los derechos del esposo, MR, según certificado de resultancias de autos de fecha 7.10.1966.

El 7.8.1969 CRE, casada en únicas nupcias con DB (quien viene a consentir en la escritura, aunque aclara que no tiene derecho sobre el bien), vende la mitad indivisa del padrón ...1 a su padre, MR, casado en segundas nupcias con DR. CRE declara en la escritura que en la compraventa judicial no compareció (se entendería que ratifica lo actuado). La primera copia fue inscrita en el Registro en 1969.

El 8.2.1982 fallece MR, casado en segundas nupcias con DR. Se tramita su sucesión en el Juzgado letrado de Primera Instancia en lo Civil de ... Turno, expediente .../1982. Se declara herederos a sus hijos legítimos CRE y ARR, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge supérstite, DR, por su porción conyugal. Se incluye el cien por ciento del padrón ...1. Se inscribe en el Registro el 21.10.1982.

El 7.6.1997 fallece DR, viuda de sus únicas nupcias con MR. Se tramita la sucesión en el Juzgado Letrado de Familia de ... Turno, expediente .../97. Se incluye en la relación de bienes la *cuarta parte indivisa del padrón de referencia de carácter propio*. Se declara heredero a su hijo legítimo, ARR, según certificado de resultancias de autos inscripto en el Registro el 27.4.1998.

El 30.9.2003 CRE, viuda de sus únicas nupcias con DB, le vende 3/8 partes del padrón de referencia a ARR, casado con ENA. La primera copia de dicha escritura está inscripta en el Registro el 3.10.2010.

El 12.5.2013 fallece ARR, casado con ENA. Se tramita sus sucesión en el Juzgado Letrado de Familia de ... Turno, IUE .../2014. Se incluye el bien de referencia. Se declara herederas del causante a sus hijas, SR y NR, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge supérstite, ENA, por su porción conyugal complementaria.

Al presentar el certificado de resultancias de autos al Registro, se observa y caduca, porque la escribana del Registro argumenta que hay inconsistencia en el tracto sucesivo.

CONSULTA

Se consulta sobre la relevancia jurídica de la falta de comparecencia de la heredera de la titular del 50 % de los derechos de promitente compradora ME, la cual no compareció a la escritura judicial en cumplimiento de promesa y por ende no se le enajenó ni se le hizo la tradición que le correspondía. ¿Dicha situación afecta la titulación? ¿Los porcentajes que se han ido transfiriendo en el proceso dominial son los correctos de acuerdo a la ley?

CASOS ANÁLOGOS

Un caso similar se planteó en una consulta formulada por la Esc. Adriana REYES TRINIDAD,⁹⁶ en la que hubo error en el estado civil de uno de los integrantes de la parte promitente compradora y se consultó sobre la relevancia jurídica de la falta de comparecencia de los herederos del Sr. MM a la escritura judicial. La Comisión informó que se debería escriturar con efecto declarativo, con la comparecencia de los herederos de los promitentes compradores originarios manifestando su avenencia con la compraventa otorgada, con lo cual esta pasaría a ser oponible a ellos y por ende ya no se podría atacar la omisión padecida.

OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

Considero que la heredera de la promitente compradora del 50 % de los derechos de promitente comprador, al comparecer en la compraventa del

96 ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY. COMISIÓN DE DERECHO CIVIL. *Error*. [Recurso en línea]. 2012. Exp.: 1.122/12.

7.8.1969 enajenando a su padre el 50 % que le correspondía y expresando el conocimiento de la escritura judicial del 27.3.1963, en la que debió haber comparecido y no lo hizo, está ratificando lo actuado, de modo que dicha escritura pasa a ser oponible a ella y se demuestra que no hubo vulneración de ningún derecho. Por tanto, es claro que el 7.8.1969 quedó subsanado y como propietario del 100 % el Sr. MR, siendo ese 50 % de carácter ganancial con su esposa en segundas nupcias, DR.

Respecto a los porcentajes de propiedad, considero:

- Con la promesa de 1939 adquiere MR, casado con ME, 1/2 cada uno.
- Al fallecer ME transfiere 1/2 a su hija legítima, CRE.
- En compraventa de 1969, CRE le vende 1/2 (4/8) a su padre, MR, casado en segundas nupcias con DR, por lo que este pasa a quedar con el 100 % (1/2 de carácter ganancial).
- Cuando en 1982 fallece MR, en igual estado civil, heredan sus hijos legítimos, CRE y ARR, 3/8 cada uno, y su cónyuge supérstite, DR, 2/8.
- En 1997 fallece DR. Su hijo ARR hereda 2/8 del bien, con lo que pasa a quedar con 5/8.
- En la compraventa de 2003, CRE le vende a ARR, casado con ENA, los 3/8 que le pertenecían. ARR queda con el 100 % del inmueble, 3/8 del cual son de carácter ganancial.

En mi opinión, la compraventa de fecha 7.8.1969 opera como ratificación de la heredera que debió comparecer a la compraventa judicial y no lo hizo. Con ello queda subsanada la situación y el Sr. MR pasa a ser propietario del 100 %, sin que haya ningún derecho vulnerado.

Los porcentajes de propiedad son correctos y están en perfecta consonancia con la normativa del Código Civil.

Por lo expuesto, no se entiende por qué la Dirección General de Registros rechaza la inscripción de la sucesión de ARR.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

RESUMEN DE ANTECEDENTES

El 14.7.1939 MR, casado con ME, otorgó promesa de compraventa del padrón ...1 de Montevideo.

El 27.3.1963 MR otorgó compraventa judicial. La escritura dice «casado con ME», pero en realidad era viudo de esta y casado en segundas nupcias con DR.

En 1966 se realizó la sucesión de ME y se declaró única y universal heredera a su hija CRE, sin perjuicio de los derechos del cónyuge supérstite por su mitad de gananciales.

El 7.8.1969 CRE, casada con DB (quien viene a consentir en la escritura aunque aclara que no tiene derecho sobre el bien), vendió la mitad indivisa a su padre, MR, casado en segundas nupcias con DR.

CONSIDERACIONES

SÁNCHEZ FONTANS expresa en su obra *Capacidad y legitimación en derecho contractual*⁹⁷ que hay al menos dos clases de legitimación. Una es la recepticia, que consiste en la idoneidad para adquirir la calidad de parte o sujeto en la relación concreta y específica creada en el negocio, la que constituye un presupuesto de validez. La otra es la legitimación para disponer, que consiste en la titularidad de un derecho o facultad de la cual depende la eficacia del negocio.

Por tanto, la legitimación para disponer, en sentido amplio, supone la idoneidad o una relación de poder entre el sujeto del negocio y el titular del patrimonio para disponer. En sentido estricto, supone la idoneidad entre el sujeto del negocio y el titular del derecho subjetivo o de la facultad de disponer, que puede desprenderse del derecho subjetivo y atribuirse a otro sujeto.

CAFARO y CARNELLI,⁹⁸ a partir de la noción unitaria genérica de *poder*, entendido como posibilidad de obtener cierto resultado, distinguen el *poder normativo*, cuyo resultado es la creación del negocio, del *poder de disposición*, cuyo resultado es su eficacia.

El poder de disposición es la posibilidad de hacer surgir los efectos perseguidos por el declarante a través del negocio.⁹⁹

En el caso consultado, se plantea una situación relativa a la legitimación para disponer o al poder de disposición (según la doctrina que se siga) de los derechos de promitente comprador sobre el bien.

Los derechos de promitente comprador, al momento de otorgarse la compraventa judicial, correspondían a MR y a CRE, por lo cual ambos en conjunto eran los legitimados para adquirir el bien.

La compraventa fue otorgada únicamente a favor de MR, omitiéndose a CRE. Sin embargo, debe tenerse presente que en la escritura de promesa se pactó la solidaridad activa.

La solidaridad puede ser activa o pasiva, y en algunos casos activa y pasiva a la vez. En la obligación solidaria activa, cada acreedor tiene la disposición total y absoluta del crédito.

MR, siendo uno de los promitentes adquirentes, en virtud del instituto de la solidaridad, quedó habilitado a suscribir la escritura con prescindien-

97 SÁNCHEZ FONTANS, José, «Capacidad y legitimación en derecho contractual», *Revista de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales*, año 4, n.º 2, abril-junio 1953, pp. 479 y 490.

98 CAFARO, Eugenio B., y CARNELLI, Santiago, *Eficacia contractual*, Montevideo: FCU, 2.ª ed., 2003, p. 114.

99 *Ibíd.*

cia de CRE, sin que en el caso sea relevante el consentimiento de la hija, cuya falta no vicia la compraventa.

Tema discutible es si la compraventa realizada en virtud del pacto de solidaridad provoca que MR haya adquirido la totalidad del bien con la obligación de transferir la mitad a CRE o si directamente se produce la adquisición por mitades.

Cualquiera sea la posición que se siga, la situación quedó definitivamente resuelta por los propios interesados a través de la compraventa otorgada en 1969.

En ella, CRE vendió la mitad indivisa del bien a favor de MR, lo cual puede interpretarse de dos maneras:

- a. Si se sostiene que, en virtud de la solidaridad, MR y CRE adquirieron el bien por mitades, entonces el negocio otorgado efectivamente fue una compraventa de la mitad indivisa del bien.
- b. Si se sostiene que, en virtud de la solidaridad, MR adquirió la totalidad del bien con la obligación de transferir la mitad a CRE, entonces la compraventa de la mitad indivisa debe interpretarse como una renuncia a reclamar esa mitad indivisa a cambio de un precio.

A entender de esta comisión, el negocio otorgado debe calificarse como una compraventa, pero cualquiera de las dos interpretaciones conduce a un mismo resultado: CRE se desprendió de todos sus derechos sobre el bien a favor de MR, con lo que se subsana la titulación.

Desde el punto de vista técnico, habría sido aconsejable invocar el poder originado en el pacto de solidaridad, pero las dudas que ello pudiera ocasionar fueron disipadas por la voluntad manifestada en la compraventa de 1969.

TRANSFERENCIAS POSTERIORES

En virtud de la compraventa otorgada en 1969, el bien pertenecía a MR, mitad propio (4/8) y mitad ganancial con DR (4/8).

La relación de transmisiones posteriores se basa en los hechos aportados por la consultante.

Al fallecer MR heredaron sus hijos, CRE y ARR, a cada uno de los cuales correspondieron 3/8 y a su cónyuge supérstite, DR, 2/8, sin perjuicio de la porción conyugal complementaria que pudiera corresponderle.

En 1997 DR falleció y su hijo ARR heredó sus 2/8.

Con posterioridad, CRE vendió sus 3/8 a ARR, quien los adquirió casado con ENA (suponemos que con sociedad conyugal vigente).

Como consecuencia, el bien pertenece a ARR, 5/8 de naturaleza propio y 3/8 ganancial con ENA.

Se desconoce si la porción conyugal complementaria fue pagada o no, pero eso es irrelevante con relación a este bien por cuanto pertenece en su totalidad a ARR, quien es el heredero de la cónyuge porcionera.

CONCLUSIÓN

La compraventa de la mitad indivisa del bien de 1969 tuvo como consecuencia que CRE se desprendió de todos sus derechos sobre el bien a favor de MR, con lo que se subsanó la titulación.

Dr. Esc. Maximiliano Mauri Vidal
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Fernando Alonso, Karen Bonner, Alicia Cancela, Analía Cánepa, Jorge Carneiro, María Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Ana Correa Morales, Gustavo Echavarría, Nicolás García Rodríguez, Alicia González Bilche, Mariana González Bonaudi, Carlos Groisman, Adriana Inciarte, Mónica Jover, Francisco Mastropierro, Maximiliano Mauri, Ana Lía Méndez, Roque Molla, María Alejandra Portillo, María del Pilar Ramírez, Mildred Secondo, Adriana Silva, Gonzalo Trobo, Horacio Varoli, María Beatriz Vázquez, Jimena Viana y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la Asociación de Escribanos del Uruguay el 22.8.2017, expediente 1329/2016.