

COMPRAVENTA JUDICIAL. CESIÓN DE DERECHOS HEREDITARIOS

Informe: Civil registral

Resumen

La cesión de derechos hereditarios no comprende aquellos bienes que salieron del estado de indivisión hereditaria por un acto anterior.

Consulta

RELACIÓN DE HECHOS

1. DD, soltera, promete comprar a los cónyuges HP y EF, quienes prometen vender, la propiedad y posesión del bien padrón ... de la localidad catastral y departamento de Montevideo, según promesa de compraventa de fecha 15.3.1955.

2. DD fallece intestada el 26 de diciembre de 1982, siendo de estado civil soltera. Su sucesión se tramita en el Juzgado Letrado de Familia de ... Turno, expediente «DD Sucesión», año 1983. Del certificado de resultancias de autos expedido el 4 de octubre de 1985, inscripto en el Registro de Traslaciones de Dominio, resulta que:

- a. fue judicialmente abierta por auto de fecha 6 de mayo de 1983;
- b. se realizaron las publicaciones de estilo;
- c. en la relación jurada de bienes se incluyó el bien padrón ... del departamento de Rivera y los derechos de promitente comprador del padrón ... del departamento de Montevideo, y
- d. por auto de 22 de agosto de 1985, previa vista fiscal, son declarados únicos y universales herederos de la causante sus hijos C, L, E y J.

3. Con fecha 23 de noviembre de 1992 se presentaron C, L, E y J ante el Juzgado de Paz Departamental de la Capital de ... Turno a los efectos efectuar la escrituración judicial del bien padrón ... de Montevideo, la cual se autorizó por la escribana LM el 5 de agosto de 1994 (escritura n.º 13) y se inscribió en el Registro de Traslaciones de Dominio el 9 de agosto de 1994.

4. Seguidamente, el 5 de agosto de 1994, la escribana autoriza la escritura de cesión de derechos hereditarios (n.º 14) entre los hermanos L y E respecto de los derechos que le correspondían al primero en la sucesión de su madre, DD, la cual fue inscripta en el Registro de Actos Personales el 17 de agosto de 1994. En la cláusula sexta de la escritura las partes declaran que la cesión surtirá efecto a partir de su otorgamiento.

5. C fallece el 1.º de marzo de 2009 y su sucesión se tramita en el Juzgado Letrado de Familia de ... Turno. Es heredera su hija LD, quien adquiere un 25 % del bien, naturaleza propio.

6. LD y J enajenan a favor de E la cuotas avas partes indivisas (50 %) que les correspondían en el bien padrón..., según escritura autorizada por la escribana GM el 24 de mayo de 2012, inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble de Montevideo el 6 de junio de 2012.

7. E fallece soltera e intestada el 14 de enero de 2013. Su sucesión se encuentra en trámite ante el Juzgado Letrado de Familia de ... Turno, y son sus herederos los hermanos L y J, y LD en representación de su padre, C.

CONSULTA

A los efectos de que el proceso dominial del presente inmueble tenga aptitud para ser objeto de un negocio dispositivo, carezca de errores el pago del impuesto a las transmisiones patrimoniales y salvaguarde los derechos de mi cliente, L, se consulta:

- ¿Qué efecto se produce entre las partes con respecto a la compraventa judicial entre el período de su autorización y su inscripción?
- Cuando se autorizó la escritura de cesión de derechos hereditarios, ¿el cedente transmitió los derechos de promitente comprador que había heredado de su madre y consecuentemente el 25 % del padrón?

OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

Con respecto a la compraventa judicial. Desde el momento de la autorización de la escritura hasta la inscripción, la compraventa es válida y eficaz entre las partes e inoponible a terceros, porque el negocio cumplió con los requisitos esenciales para la validez de los contratos, por lo cual C, L, E y J adquirieron el 5 de agosto de 1994 un 25 % cada uno del bien padrón ... de Montevideo.

Con respecto a la cesión de derechos hereditarios. Esta fue autorizada con posterioridad a la compraventa judicial, por lo cual el cedente en este caso no transmite su 25 % del bien padrón ... Sí pudo haber transmitido los derechos de promitente comprador que había heredado de su madre, pero estos ya no existían pues antes de esta escritura se realizó la compraventa en cumplimiento de dicha promesa.

Concluyo: El señor L tiene un 25 % del bien adquirido por escritura de fecha 5.8.1992, autorizada por la escribana LM, y un 25 % del bien lo obtendrá cuando se le declare heredero de su hermana E.

La razón de esta consulta resulta de la diferencia de opiniones entre la escribana patrocinante de los señores J y LD y quien suscribe. La colega me ha expresado no tener seguridad en cuanto al porcentaje transmitido en el fallecimiento de la señora E, si es un 100 % o 75 % del bien padrón ..., por

cuanto entiende que cuando se autorizó la cesión de derechos hereditarios el cedente transmitió el 25% del bien que había adquirido en la escritura de compraventa judicial autorizada con anterioridad a esta.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

El 17 de junio de 2014, la Comisión de Derecho Civil, integrada por los escribanos Fernando Alonso, María Basaistegui, Miguel Burdín, Jorge Carneiro, Sandra Cipriani, Adriana Goldberg, Silvana González Perdigón, Rossana Ivanier, Maximiliano Mauri, Roque Molla, Verónica Peláez, Adriana Pereyra Alonso, María Portillo, Margarita Puertollano, Mildred Secondo, Diego Seré, Ana Lucía Realini, comparte las consideraciones vertidas en la consulta, con la única observación de que la calidad de heredero la tienen los sucesores a partir de la apertura legal de la sucesión (artículo 1039 del Código Civil) y no de la declaratoria de herederos.

No es sostenible entender que el inmueble adquirido por los sucesores de DD en la compraventa judicial relacionada integre el objeto de la cesión de derechos hereditarios otorgada por L a E.

Esc. Roque Molla
Coordinador

Informe de la Comisión de Derecho Registral

De la relación de hechos planteada y centrandolo el presente informe en las observaciones formuladas a la titulación, desde el punto de vista del derecho registral corresponde determinar si la cesión de derechos hereditarios otorgada el 5 de agosto de 1994 (escritura n.º 14), inscrita en el Registro de Actos Personales con el número ... el 17 de agosto de 1994, comprende los derechos de promitente comprador emergentes de una promesa cumplida y escriturada el 5 de agosto de 1994 e inscrita en el Registro de Traslaciones de Dominio el 29 de agosto de 1994.

Es decir, se trata de determinar si la cesión de derechos hereditarios comprendía la cuota parte en el inmueble en cuestión o si con respecto al bien padrón ... cesó la indivisión hereditaria.

La cesión de derechos hereditarios es válida y eficaz, pero el inmueble adquirido por compraventa por L salió del ámbito de dicha cesión, no obstante encontrarse incluidos en dicha cesión otros bienes en estado de indivisión hereditaria.

CONCLUSIÓN

Al momento de otorgarse la cesión de derechos hereditarios por L a E, los cuatro hermanos, C, L, E y J, eran propietarios en un 25% cada uno del bien padrón... de Montevideo.

La cesión de derechos hereditarios otorgada por L a E no comprendió el bien referido.

Conforme a los hechos, y frente al fallecimiento de E, le corresponde un 50% a L, un 25% a C y un 25% a J.

Esc. Mercedes Azar
Informante

El 16 de julio de 2014 la Comisión de Derecho Registral, integrada por los escribanos Susana Cambiasso, Álvaro Garbarino, Enrique Marna y Carlos del Campo, aprueba el informe que antecede.

Esc. Mercedes Azar
Coordinadora

*Aprobados por la Comisión Directiva Nacional de la AEU
el 19 de agosto de 2014, expediente 498/2014.*