

LEGADOS. PROMESA DE COMPRAVENTA. ALBACEA. ESCRITURA JUDICIAL. DECLARATORIA DE HEREDEROS

Resumen

El legado de derechos de promitente comprador sobre un inmueble es un legado de crédito. En el caso, los legatarios nunca llegaron a adquirir la propiedad de su crédito, por lo que la compraventa judicial en cumplimiento de promesa no merece observaciones. Se produjo confusión de las calidades de acreedor y deudor en los legatarios, ahora herederos de la causante. Si se siguiera la doctrina alternativa, el crédito legado pasó inmediata y directamente del causante a los legatarios, por lo que la escrituración judicial no fue realizada correctamente. Sin embargo, tras el fallecimiento de la causante, los legatarios devinieron propietarios del bien como sus herederos. El albacea con tenencia de bienes deberá ser instado a aceptar su cargo en la sucesión.

Informe: Civil

Consulta

I. HECHOS

Por documento privado de fecha 13.11.1980, con firmas certificadas e inscripto en el Registro General de Inhibiciones, Sección Promesas de Enajenación de Inmuebles a Plazos el 17.11.1980, los cónyuges JMG y CMG prometieron vender a HNRZ, soltero, el solar con construcciones padrón 0000 de Montevideo.

Por escritura autorizada en Montevideo el 26.3.2012, HNRZ otorgó testamento solemne abierto por el que nombró única y universal heredera a su cónyuge, CCIB, y en su sustitución, a sus sobrinos, NCIM, MLIM, DJIM y GTIM. Además, legó a los mismos sobrinos el inmueble padrón 0000 referido, y si el testador no lograba la escrituración del inmueble, el legado sería de sus derechos de promitente comprador sobre él. Nombra, además, albacea con tenencia de bienes a MGP. El testador carecía de descendencia de cualquier naturaleza, y sus padres ya habían fallecido.

Por escritura autorizada en Montevideo el 26.3.2012, la Sra. CCIB, cónyuge del Sr. HNRZ, otorgó testamento solemne abierto por el que nombra único y universal heredero a su referido esposo, y en su sustitución, a sus sobrinos, NCIM, MLIM, DJIM y GTIM. La testadora otorgó además legados respecto a otros inmuebles y nombró albacea con tenencia de bienes a MGP. Carecía de descendencia de cualquier naturaleza, y sus padres ya habían fallecido.

El 4.8.2016 se inscribe nuevamente el referido compromiso de compraventa en el Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria de Montevideo.

En Montevideo, el 13.8.2016, fallece HNRZ, casado con CCIB y bajo las disposiciones del testamento antes indicado. Se incluye en la relación de bienes la promesa de compra del padrón 0000, inscrita. Es declarada única y universal heredera testamentaria la cónyuge, CCIB, de acuerdo con el testamento de autos. El certificado de resultancias de autos fue inscripto por el inmueble 0000 en el Registro de Propiedad Inmobiliaria de Montevideo el 22.6.2017.

Por escritura de compraventa Judicial de fecha 14.12.2018, inscrita en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Montevideo el 17.12.2018, el juez letrado de Primera Instancia en lo Civil de ... Turno, en ejercicio de las facultades inherentes a su cargo y representando de oficio a los sucesores de los promitentes vendedores JMG y CMG, vende por título compraventa y modo tradición a CCIB el inmueble padrón 0000. La Sra. CCIB acreditó su legitimación como heredera testamentaria del promitente comprador, HNRZ.

CCIB, viuda de sus únicas nupcias con HNRZ, falleció el 20.7.2024, bajo las disposiciones del testamento antes referido y sin descendencia.

En la actualidad, la consultante quiere iniciar la sucesión de la Sra. CCIB y sanear la documentación anterior, motivo por el que se presenta esta consulta.

II. OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

La consultante manifiesta que:

- Con respecto a la sucesión de HNRZ, faltó citar al albacea con tenencia de bienes, no se estableció en la declaratoria de herederos «sin perjuicio del legado» y faltó hacer la entrega de legado de referencia.
- Con respecto a la compraventa judicial, se escrituró a favor de una persona que no estaba legitimada, que si bien era heredera testamentaria, los derechos del promitente comprador se habían legado a favor de sus sobrinos (NCIM MLIM, DJIM y GTIM). Ni la parte actora, ni la actuaria del juzgado, ni la defensora de oficio solicitaron se agregara copia del testamento.
- Para sanear la documentación, a criterio de la consultante, será necesario realizar las siguientes actuaciones: 1) en la sucesión de HNRZ, debe solicitarse la ampliación de la declaratoria de herederos para incluir «sin perjuicio del legado a favor de NCIM, MLIM, DJIM y GTIM de los derechos de promitente comprador del padrón 0000», y debe citarse a la albacea a los efectos de manifestar si tiene algo que oponer; 2) en la sucesión de CCIB, incluir en la relación de bienes la propiedad del padrón 0000, y 3) aplicando el artículo 1544 del Código Civil, hay *confusión* por los legatarios NCIM, MLIM, DJIM y GTIM de los derechos de promitente comprador en la sucesión de HNRZ y los herederos testamentarios NCIM, MLIM, DJIM y GTIM que adquieren la propiedad en la sucesión de CCIM.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

En primer lugar, es preciso mencionar la naturaleza del legado instituido por testamento del causante HNRZ. Este lega a sus sobrinos (NCIM, MLIM, DJIM, y GTIM) el inmueble padrón 0000, y si no logra la escrituración de este inmueble, el legado sería de los derechos de promitente comprador sobre el bien. Estamos ante un *legado de crédito*, es decir, el causante ha legado el crédito consistente en el *derecho de naturaleza personal* que surge de la relación contractual de la promesa. Este derecho consiste en exigir al promitente vendedor que cumpla una de las principales obligaciones contractuales que dispone el artículo 1.º de la ley 8.733, de 17 de junio de 1931 (Ley de Enajenación de Inmuebles a Plazos), consistente en exigir la transferencia del dominio. El promitente vendedor debe otorgar el contrato definitivo, pero, además, está obligado a transferir la propiedad, para lo que debe ser propietario y tener derecho de disposición. Con la inscripción de la promesa en el Registro pertinente, la ley 8.733 confiere al promitente comprador el derecho real de garantía respecto de cualquier enajenación o gravamen posterior, y cuando se haya abonado todo el precio y el promitente vendedor no quisiera o no pudiera enajenar el bien, le acuerda acción para exigir la transferencia y entrega del inmueble ante el juez competente mediante escrituración judicial (art. 15 de la ley citada).

El artículo 914 del Código Civil establece que «el legado de crédito y el de perdón de una deuda solo tienen efecto por la parte del crédito o de la deuda existente al tiempo de la muerte del testador. [=] En el primer caso, el heredero cumple con ceder al legatario todas las acciones que le competirían contra el deudor [...]». VAZ FERREIRA interpreta que en cuanto el inciso 2.º dispone que el heredero cumple con *ceder* al legatario las acciones contra el deudor, claramente surge la necesidad de la cesión (1975: 44). El gravado *debe ceder* al legatario el crédito legado cumpliendo con todas las formalidades de los artículos 1757 y siguientes. Si el deudor no acepta la cesión, puede oponer al cesionario todas las excepciones que hubiera podido oponer al cedente, aun las meramente personales. Se trataría, entonces, de un legado de eficacia meramente personal y no un legado de especie cierta y determinada, que comprende además sus garantías accesorias reales y personales. En este caso, la garantía accesoria real sería el derecho real de garantía que concede la inscripción registral de la promesa.

El legatario puede aceptar o rechazar el legado (C. Civil, art. 943), pero la aceptación no es necesaria para la adquisición del derecho que el legado le confiere, ya que ningún texto lo requiere. En el supuesto de los *legados de crédito*, desde la muerte del causante, el legatario adquiere *un derecho personal*, por lo que la propiedad no la adquiere el legatario por sucesión, sino posteriormente, por el modo tradición.

Para HOWARD, en cambio, el crédito legado pasa inmediata y directamente del causante al legatario en el momento en que se produce la apertura legal de la sucesión (2022: 298 y 303). Por consiguiente, probado que tiene la calidad de sucesor a título singular en el crédito, está legitimado activamente para iniciar la acción de cobro contra el deudor sin que se requiera ninguna actividad o prestación por parte de los herederos. El heredero está obligado a entregar al legatario los documentos de respaldo del crédito legado que estaban en poder del testador, pero no debe garantizar la existencia del crédito ni su cobro, a menos que se indique lo contrario en el testamento. El crédito se transfiere al legatario independientemente del conocimiento que tenga el deudor cedido; la notificación es conveniente, en particular, para evitar que el deudor pague de buena fe a los herederos de su acreedor, pero no es necesaria para su validez y eficacia.

En todos los casos de legados puros y simples, el legatario adquiere un derecho —real o personal— desde la muerte del causante. La aceptación solo confirma y hace irrevocable la adquisición. Tanto la aceptación como la renuncia son declaraciones unilaterales de voluntad que no requieren ninguna forma ni necesitan ser aceptadas por el gravado. El legado puede aceptarse expresa o tácitamente.

A propósito del *cargo de albacea*, el artículo 964 del Código Civil lo define como un ejecutor testamentario a quien el testador encarga ejecutar sus disposiciones. Es preciso señalar que la aceptación del cargo es voluntaria, conforme lo dispuesto en el artículo 968 del Código Civil. El albacea es libre de aceptar o rehusar su cargo. El albaceazgo se perfecciona por dos circunstancias concomitantes: la muerte del testador y la manifestación de voluntad de aceptar el nombramiento.

Dentro del haz obligacional, el artículo 980 del Código Civil dispone que el albacea deberá pagar los legados que no se hayan impuesto a determinado heredero o legatario. En clara evidencia de su naturaleza voluntaria, el artículo 965 establece que «no habiendo el testador nombrado albaceas o faltando el nombrado, el encargo de hacer ejecutar las disposiciones del testador pertenece a los herederos». Nuestro Código no dispone de un plazo para que el albacea acepte o rechace el cargo, pero el artículo 969 permite que el juez, a instancia de cualquiera de los interesados en la sucesión, puede señalar un plazo razonable dentro del que el albacea acepte el cargo o se excuse de servirlo, y podrá el juez, en caso necesario, ampliar por una sola vez dicho plazo. Si el albacea estuviere en mora de comparecer, caducará su nombramiento.

En cuanto al albacea con tenencia de bienes, el artículo 986 del Código Civil patrio dispone que el testador puede dar al albacea la tenencia de cualquier parte de los bienes o de todos ellos. En palabras de CESTAU (1986), la tenencia consiste en una posesión precaria, de hecho, de los bienes de los que se le ha dado la tenencia. El albacea no adquiere la tenencia con ánimo de dueño; la ejecuta a nombre de los herederos, y reconoce en ellos el dominio y la posesión de los bienes. La tenencia no es jurídicamente una posesión, pues el albacea la ejercita reconociendo dominio ajeno.

Por su parte, VAZ FERREIRA (1975) explica que el albacea es tenedor, y mientras no finalice ni se termine su albaceazgo, de ello no puede privarlo el heredero ni ningún causahabiente suyo. Ninguna disposición legal autoriza a privar al albacea de la tenencia de los inmuebles o del poder de disposición anexo a ella; el heredero no puede poner fin a la tenencia por su sola voluntad, ya que esta posibilidad inutilizaría el albaceazgo. Si la tenencia de las especies que son objeto de legado fue dejada al albacea, su interposición en el pago es inevitable. Los herederos pueden pagar los legados con bienes suyos, no con bienes que estén bajo la tenencia del albacea, porque de ellos no pueden disponer libremente.

Parte de la doctrina entiende que los albaceas a quien el testador ha dado la tenencia de los bienes no están obligados a efectuar el pago de los legados, a dar intervención a los herederos presentes. Otra parte entiende que sí, porque los herederos pueden tener interés en impugnar los legados (CESTAU, 1986: 39 y ss.; ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 2018: 380 y ss.).

Finalmente, en lo que respecta a la *confusión de obligaciones*, el artículo 1544 del Código Civil, incluido dentro el título sobre los modos de extinguirse de las obligaciones, dispone que «habrá confusión cuando se reúnan en una misma persona, sea por herencia o por otro suceso legal, dos calidades incompatibles cuyo concurso haga imposible la obligación. Si esta fuese principal, se extinguirán con ella todos sus accesorios». Por el instituto de la sucesión, entonces, una persona puede reunir la calidad de acreedor y deudor.

APLICACIÓN DE LO DISPUESTO AL CASO CONCRETO

1. El causante HNRZ nombró única y universal heredera a su cónyuge, CCIB, y legó a sus sobrinos —NCIM, MLIM, DJIM y GTIM— los derechos de promitente comprador sobre el inmueble padrón 0000. La naturaleza del legado consiste en un legado de crédito. Su testamento nombra, además, albacea con tenencia de bienes a la señora MGP; no dispone un plazo de duración del cargo. Al tramitarse la sucesión del causante no se hace referencia a la existencia del legado en cuestión ni se hace mención del albacea testamentario. Siguiendo la posición de VAZ FERREIRA, podemos concluir que los legatarios no llegaron a adquirir nunca la propiedad del crédito legado, el que permaneció en el patrimonio de la heredera del causante (CCIB). Si, en cambio, nos afiliamos a la posición de HOWARD, el crédito pasó inmediata y directamente del causante a los legatarios en el momento en que se produjo la apertura legal de la sucesión de HNRZ. Si bien los legatarios no fueron mencionados en el certificado de resultancias de autos, su crédito existió.

2. Por otra parte, de la documentación e información brindada por la consultante no resulta que el albacea haya asumido su cargo como tal ni que haya sido instado a ello en alguna oportunidad. La suscrita entiende que el albacea nunca llegó a ejercer el cargo encomendado por HNRZ; la tenencia de los bienes de la herencia nunca estuvo en manos de MGP, sino que permaneció en manos de su heredera y cónyuge supérstite hasta su defunción.

3. La viuda (CCIB) fue declarada única heredera en la sucesión de su marido y escrituró judicialmente el inmueble a su nombre en cumplimiento de la promesa. Conforme a VAZ FERREIRA, podemos concluir que no hay nada que objetar a esta escritura: los legatarios nunca llegaron a adquirir la propiedad de su crédito y, por tanto, mal podrían exigir al juez el cumplimiento de la obligación prevista por la ley 8.733. El juez escrituró correctamente a favor de la señora CCIB, única heredera y titular de los derechos de promitente comprador sobre el inmueble padrón 0000, derechos que adquirió por herencia testamentaria de HNRZ.

Si se siguiera la posición de que los legatarios ya habían adquirido el crédito legado, la escrituración judicial merecería la observación de que no se otorgó a favor de quienes eran los legítimos promitentes compradores, esto es, los legatarios NCIM, MLIM, DJIM, y GTIM, quienes adquirieron la titularidad de su crédito por legado de HNRZ y eran los únicos legitimados a exigir la escrituración bajo las disposiciones de la ley 8733. Sin embargo, al fallecer la Sra. CCIB, los legatarios devinieron propietarios del bien como herederos de esta.

4. CCIB falleció bajo disposiciones testamentarias dentro de las que nombra herederos a los mismos sobrinos y designa, además, como albacea con tenencia de bienes a MGP. Se iniciará su sucesión. En el caso concreto, y adoptando los conceptos aquí detallados, esta informante aconseja que se inicie la sucesión de CCIB y comparezcan los referidos sobrinos como sus herederos testamentarios. En la relación de bienes, corresponderá incluir la titularidad del 100 % del derecho de propiedad sobre el inmueble padrón 0000 y, además, se deberá instar a la albacea a manifestar si acepta o no su cargo, conforme al artículo 969 del Código Civil. En caso de que MGP acepte el cargo, los herederos NCIM, MLIM, DJIM y GTIM deberán pedir la entrega de la tenencia del inmueble a la albacea. Merece recordar que el testamento de la Sra. CCIB incluye también legados de otros bienes a favor de otros beneficiarios.

5. Los sobrinos pueden no haber adquirido el legado de crédito (VAZ FERREIRA); sin embargo, son ahora titulares del derecho de propiedad del padrón 0000, ya que tienen la calidad de herederos testamentarios de la Sra. CCIB. Al fallecer CCIB, dejó en su patrimonio el inmueble. En consonancia, con esta posición doctrinaria, se produjo la confusión prevista por el artículo 1544 del Código Civil, ya que la obligación de pagar el legado de crédito que hubiera permitido a los sobrinos solicitar la escrituración judicial de la promesa bajo la ley 8.733 y que CCIB debió transferir a estos como heredera testamentaria en la sucesión de HNRZ se confundió en el patrimonio de los sobrinos de CCIB; estos, por un lado, son titulares del derecho personal que les permite exigir el pago del legado de crédito y, por otro, en el caso de que el albacea no ejerza su encargo, serán los obligados al pago del mencionado legado. Se reúne en las mismas personas la calidad de acreedores y deudores. En estas situaciones, nadie puede pagarse a sí mismo. Si el albacea con tenencia de bienes asumiera el cargo, la obligación de pagar ese legado de crédito recaerá en el albacea, con o sin intervención de los herederos, según la posición doctrinaria que se adopte. Sin embargo, no podemos perder de vista que los sobrinos adquirieron la titularidad del derecho de propiedad del inmueble padrón 0000 como herederos de CCIB, por lo que sería absurdo exigirle el pago del legado de crédito al albacea cuando aquellos ya son titulares de la propiedad del inmueble por modo sucesión.

CONCLUSIONES

- Con el fin de sanear la documentación, no será necesario ampliar la sucesión de HNRZ para incluir el legado de referencia, cuya naturaleza es un legado de crédito. Si acompañamos la posición de VAZ FERREIRA, los legatarios (NCIM, MLIM, DJIM, y GTIM) no llegaron a adquirir nunca la propiedad del crédito legado y, por tanto, nada hay que objetar a la escritura de compraventa judicial: si los legatarios nunca adquirieron la propiedad de su crédito, no podrían exigir al juez el cumplimiento de la obligación prevista en la ley 8.733. Si se siguiera la posición de que el crédito pasó inmediata y directamente del causante a los mencionados legatarios, la escrituración judicial merecería la observación de que no fue realizada a favor de quienes eran los legítimos promitentes compradores (NCIM, MLIM, DJIM y GTIM), quienes adquirieron la titularidad de su crédito por legado de HNRZ y eran los únicos legitimados a exigir la escrituración bajo las disposiciones de la ley 8.733; de cualquier modo, en la actualidad, la situación no resulta observable, en virtud de que al fallecer CCIB, los legatarios devinieron propietarios del bien como herederos de esta.
- No resulta de la documentación brindada que el albacea MGP haya asumido su cargo en la sucesión de HNRZ, por lo que nunca llegó a ejercer el cargo encomendado: la tenencia de los bienes permaneció en manos de su heredera y cónyuge supérstite (CCIB) hasta su defunción. En consecuencia, no será necesario instar al albacea a manifestar si tiene algo que oponer a la sucesión de HNRZ.
- Deberá iniciarse la sucesión de CCIB, a la que comparecerán los referidos sobrinos como sus herederos testamentarios. En la relación de bienes corresponderá incluir la titularidad del 100 % del derecho de propiedad sobre el inmueble padrón 0000.
- De conformidad con el artículo 1544 del Código Civil, y en correlación con la perspectiva de VAZ FERREIRA, podemos concluir que la obligación de pagar el legado de crédito que

heredaron NCIM, MLIM, DJIM y GTIM de la señora CCIB se confundió con la calidad de titulares del derecho personal de exigir el pago del mismo legado, con lo que se produce la extinción de esta obligación.

- En la sucesión de CCIB, deberá instarse a la albacea MGP a manifestar si acepta o no su cargo, conforme al artículo 969 del Código Civil. De aceptarlo, los herederos NCIM, MLIM, DJIM y GTIM deberán pedir la entrega de la tenencia del inmueble a la albacea.

Esc. Ana Lía Méndez
Informante

BIBLIOGRAFÍA REFERIDA

ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (2018). Comisión de Derecho Civil (informante: M.^a Beatriz VÁZQUEZ). «Testamentos. Legados. Sustitución de heredero. Albacea. Derecho de acrecer». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 104, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 380-387.

CESTAU, Saúl D. (1986). «De los albaceas en el derecho uruguayo». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 72, n.º 7-12 (jul.-dic.), pp. 7-63.

HOWARD, Walter (2022). *Derecho de las sucesiones*, tomo III. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.

VAZ FERREIRA, Eduardo (1975). *Tratado de las sucesiones*, tomo tercero. Montevideo: Martín Bianchi Altuna.

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. M.^a Marcela Aldana, M.^a Valentina Almirón, Fiorella Bernazquín, Américo Bianchi, Karen Bonner, Javier Carneiro, M.^a Inés Casastroja, Daniella Cianciarulo, Gustavo Echavarría, Priscila Ferreira, Nicolás García Rodríguez, Carlos Groisman, Natalia Hartmann, M.^a del Rosario Marchese, M.^a Valentina Martínez Jaime, Francisco Mastropierro, Mariela Mazzilli, Ana Lía Méndez, Roque Molla, M.^a Rosana Monteverdi, Paola Pólito, M.^a Alejandra Portillo, Margarita Puertollano, M.^a del Pilar Ramírez, Ana Realini, Patricia Rivas, Diego Séré, Adriana Silva, Verónica Ubillos, M.^a Carolina Vercellino y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 26.11.2024, expediente 3082/2024.*