

CESIÓN DE DERECHOS HEREDITARIOS. PROMESA DE COMPRAVENTA. COMPRAVENTA. MENOR

Resumen

El cesionario de una cesión de derechos hereditarios es quien debe otorgar la compraventa en cumplimiento de una promesa de compraventa inscrita antes de la referida cesión. En el caso, a pesar de que la cesionaria es menor de edad, no corresponde solicitar venia judicial para el otorgamiento de la compraventa por haber operado la cesión legal del contrato, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 17 de la ley 8.733, modificativas y concordantes.

Informe: Civil

Consulta

I. RELACIÓN DE HECHOS

Con fecha 11.8.2020 y ante la Esc. MCP, los señores AA y BB, condóminos de origen sucesorio, prometieron vender a la cooperativa de viviendas LAP el inmueble sito en la ciudad de Las Piedras padrón n.º 0000. El precio pactado fue de 5.874 unidades reajustables y se ha venido integrando mes a mes; queda pendiente un saldo significativo.

Con posterioridad, se toma conocimiento de que AA cedió los derechos hereditarios que le correspondían en la sucesión de su padre a una menor de edad, sin haber excluido el padrón objeto de la promesa de compraventa.

A instancia de la consultante y del órgano financiador —la Agencia Nacional de Viviendas— se solicitó venia para escriturar, la que fue denegada por el juzgado competente por entenderse que la promesa de compraventa es anterior a la cesión de derechos hereditarios relacionada. Entre ambas posturas se encuentra la cooperativa LAP, a la que le urge escriturar.

II. CONSULTA

Se consulta:

- Si quien debe otorgar la compraventa definitiva al día de hoy es AA o la menor representada por sus padres, y en este último caso si es necesaria la venia judicial para enajenar.
- De no existir saldo de precio, si la venia judicial es necesaria.

III. OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

A juicio de la consultante, quien deberá comparecer a otorgar la escritura de compraventa del inmueble es la menor, representada por sus padres, dado que operó la cesión legal de la promesa de compraventa, establecida en el inciso 1.º del artículo 17 de la ley 8.733 (Ley de Promesas de Enajenación de Inmuebles a Plazos, de 17 de junio de 1931),¹ al no haberse excluido el bien en la cesión de derechos hereditarios. La menor queda colocada en el mismo lugar, grado y prelación respecto de los derechos cedidos.

Así, la menor debe dar cumplimiento a la promesa y escriturar la compraventa, y recibirá una suma de dinero importante como precio, por lo que la sede judicial deberá determinar —revisar, en este caso— tanto el otorgamiento o no de la venia como el destino del dinero que reciba la menor.

Asimismo, entiende también que, respecto de los pagos por precio que recibió el cedente (AA) con anterioridad a la cesión de derechos hereditarios, conforme al artículo 1768 del Código Civil, la menor de edad podría iniciar un proceso judicial amparada en él, ya que «si el heredero se había aprovechado ya de los frutos o percibido créditos o vendido efectos hereditarios, deberá reembolsar su valor al cesionario, a no ser que expresamente se los haya reservado en el contrato»; esto no sucedió, y no hay reserva alguna por parte del cedente en el contrato de cesión. Esto tendría un efecto personal y no real entre cedente y cesionario, sin afectar a los terceros de buena fe.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

Se comparte la opinión de la consultante, tanto en lo relativo a que es la cesionaria quien debe otorgar la compraventa en cumplimiento de la promesa de compraventa inscrita celebrada con anterioridad a la cesión de derechos hereditarios relacionada como en lo referente a la posibilidad de exigir, la nombrada cesionaria al cedente, el reembolso de la parte del precio que este había percibido. Con relación a la venia, no corresponde solicitarla, en virtud de tratarse de un acto de cumplimiento de una promesa inscrita con anterioridad a la cesión de derechos hereditarios.

Por otra parte, los padres, en representación de sus hijos y en ejercicio de la patria potestad, pueden adquirir derechos hereditarios. Con relación a dicho tema, se argumenta lo siguiente.

Con carácter general, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1057 del Código Civil, la herencia deferida a quienes se hallen bajo patria potestad será aceptada o repudiada por los padres, en la forma y con las limitaciones impuestas a los tutores y curadores.

Respecto de la aceptación de la herencia, el artículo 412 del Código Civil, relativo a actos prohibidos al tutor —entre otros, en el numeral 4.º— refiere a aceptar herencias deferidas al menor sin beneficio de inventario. En caso de cesión de derechos hereditarios por un mayor de edad, a pesar de haber aceptado el heredero cedente la herencia bajo beneficio de inventario, el beneficio se pierde (conf. VAZ FERREIRA, 1992: 194, § 904).

1 «En la enajenación o traslación a terceros del bien prometido en enajenación se entenderá implícitamente comprendida la transferencia de los derechos y obligaciones establecidos en la promesa».

I. LA CESIÓN DE DERECHOS HEREDITARIOS: OBJETO O CONTENIDO

Respecto a este punto nos permitimos reproducir las consideraciones vertidas en un reciente trabajo que realizáramos con los profesores Santiago CARNELLI, Carlos GROISMAN y Jorge RODRÍGUEZ RUSSO (CARNELLI y otros, 2025: 1027-1029; entre corchetes, lo que en el original figura como nota al pie):

III. OBJETO O CONTENIDO DE LA CESIÓN DE DERECHOS HEREDITARIOS. Por nuestra parte consideramos relevante acertar cuál es el contenido típico de la prestación del cedente en la cesión de derechos hereditarios.

La denominada *cesión de derechos hereditarios* [la expresión es controvertida en doctrina] es un contrato cuyo contenido está constituido por todos los bienes y relaciones activas integrantes del caudal hereditario. De esta manera, quedan comprendidos todos los elementos activos relativos a la herencia, no determinados individualmente, sino por el hecho de pertenecer a ella (determinación *per relationem*).

La ejecución del contrato por el cedente se realiza por el modo tradición del complejo de bienes y derechos que integran la herencia y que son tratados como si fueran un solo bien («derecho de herencia», según los arts. 777 y 1767 del C. C.), y no, como señala GAMARRA, por la tradición bien a bien. El eminente civilista entiende que «los actos de ejecución se parcializan y diversifican (en atención a la distinta naturaleza de los bienes) precisamente porque estamos ante una pluralidad de relaciones jurídicas que es tratada por el derecho unitariamente, como si fuera un solo objeto» [*Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo IV, 5.ª ed., 2006, p. 450].

En efecto, el referido tratamiento unitario del cúmulo hereditario permite su transferencia de la manera indicada. En ese sentido, expresa VAZ FERREIRA: «Entendemos, en resumen, que inscrita la escritura de venta de herencia y tradición en el Registro, el comprador de la herencia es, respecto a todos, propietario de los inmuebles hereditarios, aun de los inmuebles cuya existencia hubiera sido desconocida por las partes en el momento de contratar, puesto que los bienes concretos objeto de la cesión son indeterminados o, mejor dicho, determinados o determinables solo indirectamente, *per relationem* a su pertenencia al causante en el momento de su muerte» [*Tratado de las sucesiones*, tomo V, 1984, Montevideo, p. 116, § 582]. Lo expuesto es confirmado por la Ley Registral, que dispone la inscripción de la cesión de derechos hereditarios en el Registro Nacional de Actos Personales a los efectos de su oponibilidad (publicidad declarativa).

Además, la cesión de derechos hereditarios determina la asunción por el cesionario del pago de las deudas hereditarias. GAMARRA señala al respecto que «esa asunción de deudas y cargas hereditarias que consagra el inciso 2.º del art. 1768 y se produce en las relaciones internas tiene lugar *ope legis*, con prescindencia de que las partes manifiesten su voluntad al respecto; se trata de un efecto que deriva de la ley» [ob. cit., p. 436].

La disciplina establecida por el Código Civil para el tipo legal en examen responde a la teoría general, ya que permite el tratamiento del derecho hereditario como contenido del contrato pero, a la vez, respeta un principio rector en el derecho de las obligaciones: la exigencia de la conformidad del acreedor para liberar al deudor.

Como lo expresan GAMARRA [ob. cit., pp. 435 (nota 25), 439, 446 y 447] y VAZ FERREIRA [ob. cit., p.117], la doctrina admite sin discrepancias que el cesionario debe pagar no solo las deudas y cargas que el heredero haya pagado (como expresa el art. 1768 del C. C.), sino también las que el heredero no pagó en el momento de la cesión.

Por lo expuesto, el cedente permanece obligado por el pasivo hereditario, como lo han sostenido monacordemente la doctrina y jurisprudencia nacionales [GAMARRA, ob. cit., p. 435 y nota 26].

La discrepancia apuntada con GAMARRA no empece² que coincidamos con el notable civilista en cuanto a que el contrato de cesión de derechos hereditarios no tiene por objeto (*rectius* contenido) una universalidad jurídica, sino el conjunto de bienes de la herencia.

Lo dicho, para señalar el error de concepto de la Suprema Corte de Justicia en la sentencia 755, de 2 de agosto de 1996 [Marabotto (red.), Alonso de Marco, Torello, Mariño, Cairoli, caso n.º 397, *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XXVII, pp. 139-141], por la que anuló el remate de una cuota indivisa sobre un bien inmueble sucesorio, estableciendo que en realidad correspondía otorgarse cesión de derechos hereditarios, porque *el bien como tal o como alícuota no está en el patrimonio del ejecutado*, ya que puede estar afectado por deudas y restituciones. Dijo la Corte en el considerando I de la sentencia: «Es muy claro que no se puede rematar como bien —o como alícuota en el bien— un inmueble que no está realmente en el patrimonio del ejecutado, ya que puede estar afectado por deudas o restituciones. De ahí, entonces, que lo lógico sea rematar lo que realmente existe en ese patrimonio: la cuota hereditaria de la que es indudablemente titular, es decir, la cuota del activo del acervo, con sus eventuales deudas y gravámenes [...]. Una cosa es ser titular en cuota de un concreto inmueble —como sucede en el condominio— y, jurídicamente, muy otra, ser titular en cuota de una herencia en la que se incluye ese inmueble. En este último caso, el «bien» pasible de ejecución no es la cuota que se tiene en ese inmueble —en cuyo caso, su adquirente no sería responsable por las deudas de la herencia ni por las restituciones que correspondieran por colación o por rendición de cuentas—, sino la cuota hereditaria que colocaría al adquirente en el lugar del heredero, con sus derechos pero, también, con sus responsabilidades. Si los negocios celebrados hubieran sido los que por derecho correspondían —y así se lo hizo, en su caso, respecto de algunos coherederos, en ocasión del contrato preliminar—, esto es, haber cedido las cuotas respectivas, la empresa cesionaria sabría que está colocada en lugar de los cedentes y no que adquirió una cuota parte en un bien concreto».

Nos referimos al error en cuanto a entender que debía otorgarse cesión de derechos hereditarios cuando, en rigor, se trata de un negocio jurídico al que pueden recurrir voluntariamente las partes cuando tengan interés en celebrarlo.

Al error de considerar viable el embargo sobre el derecho hereditario se suma otro, cual es el de entender que por la cesión de derechos hereditarios se transmite una universalidad jurídica.

La Suprema Corte de Justicia, en el fallo referido por VAZ FERREIRA en apoyo de su tesis de la embargabilidad del derecho sucesorio [publicado en *La Justicia Uruguaya*, tomo XLIII, 1961, caso n.º 5.420], abona lo expuesto.

Según lo desarrollado, por la cesión de derechos hereditarios, el cedente transmite un cúmulo de bienes, no el derecho hereditario como universalidad jurídica comprensivo del pasivo hereditario.

Por otra parte, el cesionario, de acuerdo con la disciplina legal, asume frente al cedente el pago de las deudas y cargas hereditarias.

La posibilidad de no asumir las deudas y cargas por parte del cesionario es admitida por la mayoría de la doctrina. En este caso, dicha situación no interesa, por cuanto no existe referencia a ello en la cesión de derechos hereditarios relacionada.

2 Nota del editor. *Empecer*, verbo hoy en desuso, significa 'dañar', 'ofender', 'causar perjuicio'.

II. EL OTORGAMIENTO DE LA CESIÓN DE DERECHOS HEREDITARIOS A FAVOR DE UNA PERSONA MENOR DE EDAD REPRESENTADA POR SUS PADRES

Los padres, según lo referido precedentemente, no pueden aceptar una herencia deferida a quienes están bajo su patria potestad sino con beneficio de inventario.

Por la cesión de derechos hereditarios, la persona menor de edad no se constituye en deudor hereditario, pero, como se dijo, asume frente al heredero el pago del pasivo hereditario. Obsérvese que se daría una situación similar a la prohibida por la ley, o sea, la aceptación de la herencia pura y simplemente por parte de la persona menor representada por sus padres. Por ello, entendemos que la cesión de derechos hereditarios otorgada es válida y eficaz, pero la asunción de pago de las deudas y cargas hereditarias por la menor tiene el límite del activo hereditario.

Enseña LARENZ (1980: 465 y ss.):

Los principios jurídicos no tienen el carácter de reglas concebidas de forma muy general, bajo las cuales pudieran subsumirse hechos asimismo de índole muy general. Más bien precisan, sin excepción, ser concretizados. Pero al respecto cabe distinguir diferentes grados de concretización [...]. Los primeros indicios de una especificación de supuesto de hecho y consecuencia jurídica —y, por tanto, del comienzo de una formación de reglas— los muestran aquellos principios como el precepto de igual tratamiento jurídico de hechos iguales.

En nuestra opinión, por aplicación del referido precepto, la cesión de derechos hereditarios otorgada nunca puede equivaler —en lo relativo a la asunción de deudas por la menor— a la aceptación pura y simple de la herencia, situación prohibida por la ley.

Por lo expuesto, en nuestra opinión, la menor de edad puede ser obligada a asumir el pasivo hereditario hasta donde alcanzan los bienes hereditarios, como dispone el numeral 1.º del artículo 1092 del Código Civil.

III. CONCLUSIONES

- Se comparte la opinión de la consultante, tanto en lo relativo a que es la cesionaria quien debe otorgar la compraventa en cumplimiento de la promesa de compraventa inscripta celebrada con anterioridad a la cesión de derechos hereditarios relacionada como en lo referente a la posibilidad de exigir la nombrada cesionaria al cedente el reembolso de la parte del precio que este había percibido.
- Con relación a la venia, no corresponde solicitarla, en virtud de tratarse de un acto de cumplimiento de una promesa inscripta con anterioridad a la cesión de derechos hereditarios.

Esc. Roque Molla
Redactor

BIBLIOGRAFÍA REFERIDA

CARNELLI, Santiago; GROISMAN, Carlos; MOLLA, Roque, y RODRÍGUEZ RUSSO, Jorge (2025). «Prenda sin desplazamiento del denominado “derecho hereditario”». En *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo LV, pp. 1023-1034.

LARENZ, Karl (1980). *Metodología de la ciencia del derecho*. Barcelona: Ariel.

VAZ FERREIRA, Eduardo (1992). *Tratado de las sucesiones*, tomo VII. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.

—o0o—

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. M.^ª Marcela Aldana, Valentina Almirón, Adriana Amado, Karen Bonner, M.^ª Beatriz Cajarville, M.^ª Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Priscila Ferreira, Agustina Ferreira, Nicolás García Rodríguez, Alicia González Bilche, José Pedro Illia, Mónica Jover, M.^ª del Rosario Marchese, Francisco Mastropierro, Ana Lía Méndez, Roque Molla, M.^ª Rosana Monteverdi, Paola Pólito, Margarita Puertollano, M.^ª del Pilar Ramírez, Ana Lucía Realini, Patricia Rivas, Diego Séré, Adriana Silva, Carmen Taborda, Verónica Ubillos, Marynés Van Cranembrouck, M.^ª Beatriz Vázquez, Juan Pablo Villar y Florencia Zimmermann, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 2.9.2025, expediente 3175/2025.*