

## Consultorio Jurídico

### Efectos del Mandato después de la muerte del mandante

#### Alcance del Art. 6.º de la ley 13.901

**SUMARIO:** (SÍNTESIS). La norma abarca toda promesa de enajenación inscripta, conforme a la Ley N° 8.733 en su forma originaria o en la forma que a su art. 51, dió la Ley N° 13.420 y conforme a las Leyes Nos 13.524, 13.901 y 14.057.

**FUNDAMENTOS.** - I) La ley no hace distinciones respecto de los sujetos, situaciones jurídicas, tiempo o lugar de su aplicación. Los arts. 1º y 6º permiten afirmar que la ley es de alcance general. - II) La solución es congruente con los principios generales en materia de mandatos, los textos del Código Civil y sus antecedentes. a) El principio general es que los efectos de los contratos se extienden activa y pasivamente a los herederos y sucesores de las partes (arts. 1292, 776 y 1039 Código Civil) el que sólo deja de aplicarse en los casos que el art. 1292 prevé. b) En el caso del mandato el art. 2086 inc. 5º y el art. 2094 invierten aquel principio. Pero según la antigua doctrina esa inversión del principio se basó en la interpretación de la presunta voluntad del mandante, por lo que, no integrando el orden público, cesa ante la naturaleza del poder conferido, por convención de las partes y obviamente por disposición en contrario de ley especial. En tal caso el mandato subsiste obligando a los herederos como al mandante mismo, incluso con la facultad de revocar (art. 2087 Código Civil). c) Es la teoría contenida en los arts. 2094, 2096, 2097 y 2098 del Código Civil. d) La tesis de la obligatoriedad del mandato *post mortem* era uniforme en los codificadores americanos y está confirmada por los antecedentes de los artículos citados. - III) La doctrina y jurisprudencia nacionales coinciden en considerar a la promesa celebrada conforme a la Ley N° 8.733 un título hábil para enajenar y adquirir, con obligación de transferir el dominio y pagar el precio. Falta consumir un negocio iniciado, resultando de enorme interés que los mandatos para prometer en enajenación a plazos, conforme a las leyes, permitan la consumación de las promesas, hasta tanto no sean revocados por los herederos del mandante.

CASO N° 31

CONSULTA FORMULADA POR EL ESC. JUAN JOSE GARMENDIA.

San José, agosto 23 de 1971.

Señor Presidente de la  
Asociación de Escribanos del Uruguay  
18 de Julio 1730 p. 12  
Montevideo

De mi mayor consideración:

Por la presente, solicito a Ud. tenga a bien someter al dictamen de la Asociación de Escribanos del Uruguay, que tan dignamente preside, el caso que a continuación detallo, el cual, ante las dudas que me provoca, me motiva a efectuar esta consulta.

Una persona: R. B. de D era propietaria de un inmueble empadronado en mayor área, situado en la 2ª Sec. Jud. de San José, el cual fue fraccionado y vendido en solares por el régimen de venta a plazos, de la ley 8733, en comendándose dicha venta al Banco Mercantil, sucursal local, a quien se le facultó por poder especial, a prometer en venta y otorgar las escrituras definitivas a favor de los compradores.

La señora R. B. de D., falleció el 29-6-71, y se desea, por parte de varios promitentes compradores, que han cancelado sus obligaciones, escriturar los solares adquiridos.

De acuerdo al art. 31 de la ley 8733, para poder otorgar la escritura definitiva, correspondería acudir a la vía judicial, en procura de la escrituración judicial, en representación, el Juez, de la vendedora fallecida. Pero ocurre que, por ley N° 13.901, del 13 de noviembre de 1970, art. 6º, se dispone: "Los apoderados de los promitentes vendedores, podrán continuar su mandato a pesar del fallecimiento de sus mandantes, y otorgar la escritura definitiva de venta del inmueble al comprador que hubiere cumplido con todas las obligaciones derivadas de la promesa de compraventa".

La interpretación de dicha norma legal, ha planteado al suscrito la duda de saber si se aplica con carácter general a todos los casos como el que motiva esta consulta, o si sólo se aplica a vendedores cuya condición sea la de mandantes de Bancos en liquidación, teniendo en cuenta, para esta última interpretación que, de acuerdo al texto de la ley, y por la referencia que hace a la ley 13.524, del 19-10-1966, ellas hablan de Bancos clausurados por la quiebra del año 1965.

El suscrito efectuó consultas con colegas, no pudiendo lograr una opinión unánime y definitiva sobre este asunto, por lo que se demuestra que este mismo planteo se lo hacen varios Escribanos, para quienes la norma del art. 6º de la ley 13.901, puede significar: a) un nuevo régimen en materia de mandatos, derogatorio en consecuencia del general establecido en el C. Civil, y por lo tanto en mi caso, se podría efectuar la escrituración mediante comparecencia del Banco Mercantil en representación de la vendedora-causante, o, b) dicha norma sólo se aplicaría al caso de los Bancos en liquidación, y en consecuencia en el caso planteado, se debe actuar de acuerdo al art. 31 de la ley 8733, y sólo cabría la escrituración judicial.

El suscrito Escribano, participa de la segunda opinión, pues entiende que la ley comentada sólo se aplica al caso especial de aquellos Bancos intervenidos.

Agradeciéndole se sirva elevar este caso, a la consideración de la Asociación de Escribanos, me es grato saludarlo con la mayor consideración.

(Firmado): Esc. Juan José GARMENDIA

## INFORME DE LA COMISION DE DERECHO CIVIL (\*)

### I) LA CONSULTA

Se requiere opinión de la Asociación de Escribanos del Uruguay sobre el alcance del art. 6º de la ley 13.901, de 13 de noviembre de 1970. ¿La disposición es aplicable a toda persona que haya conferido mandato para una promesa de enajenación o de compraventa inscripta, o solamente se aplica a los mandatos otorgados a sociedades y bancos intervenidos, en liquidación, o fusionados?

II) La norma abarca toda promesa de compraventa o de enajenación inscripta, conforme a la ley de 17 de junio de 1931 en su forma originaria o en la forma que le dio a su art. 51 la ley 13.420, de 2 de diciembre de 1965 y a las leyes 13.524, 13.901 y 14.057.

---

(\*) Aprobado por la C. D. en Sesión de 28-VIII-1972

### III) Varias razones determinan la conclusion expuesta.

1º) El texto legal, no hace distinción alguna respecto de los sujetos y situaciones jurídicas alcanzados por la norma, ni en cuanto al tiempo y lugar de su aplicación. Donde el legislador no distingue, no puede distinguir el intérprete. No es exacto que la ley se refiera sólo a los casos de los Bancos y Sociedades intervenidas, en liquidación o fusionados, porque sus arts. 2º, 3º, 4º y 5º se refieren a esas personas y situaciones.

El art. 1º consagra la finalidad de la ley: permitir a los titulares de promesas con plazo para la escrituración, acogerse al régimen de la ley 13.524, de 19 de octubre de 1966. Y esta ley, referida, es de alcance general, no limitado a dichas instituciones y situaciones, como lo demuestra la lectura de sus arts. 1º y 3º. En su régimen, el sistema de descarte de embargos, art. 1º y el derecho a acogerse a los beneficios de la ley 8.733 art. 3º, son de contenido y alcance general y abstracto.

2º) El propio texto de la ley interpretada abona el acerto, cuando establece, art. 6º *in fine*: “Esta disposición regirá también (además) para los contratos celebrados con anterioridad a la fecha de esta ley”. El pasaje explica que no se está refiriendo a los bancos y sociedades en liquidación, intervenidos y fusionados; esas eran situaciones pretéritas ya definidas; la ley es para el futuro, de otra manera estaría previendo y se aplicaría a las intervenciones, liquidaciones y fusiones del porvenir. Si alcanzó a aquellas situaciones pretéritas es porque también, además, por añadidura, por las circunstancias y en virtud de un efecto retroactivo fijado expresamente para el accidente, se extendió a ellas. El sentido y alcance natural, además dispuesto por norma general, art. 7º del C.C., es que se aplica para el futuro y en ese futuro no hay previsión de las situaciones especiales a las cuales se quiere limitar la aplicación.

3º) Los principios generales en materia de mandato, los textos del Código Civil y sus antecedentes, consagran congruentemente la solución

La posibilidad de la subsistencia del mandato y particularmente del derecho y la obligación (deuda) de ejercer el poder contenido en él, después de la muerte del mandante es una verdad doctrinaria y legal.

Que está admitida en doctrina; nos remitimos a lo investigado y expuesto con motivo del caso consultado por la Esc. Perato Di Candia, sin perjuicio de agregar lo indispensable para comprensión del presente informe.

Que es verdad legal lo analizaremos.

A) El principio general es que los efectos de los contratos se extienden activa y pasivamente a los herederos y demás sucesores de las partes, arts. 1292, 776 y 1039 C.C.

Este principio sólo cesa en su aplicación cuando así resulte de una disposición especial de la ley, de una convención o de la naturaleza del contrato, art. 1292.

No es propio y constitucional del mandato, no es de su característica (de su naturaleza) que sus efectos (cumplimiento) deban necesariamente desarrollarse en vida del mandante, salvo cuando se encomiende la realización de un acto que supone la existencia de aquél, o cuya posibilidad de realización depende de ésta (contraer matrimonio, votar en una asamblea, adoptar a un hijo, etc.).

En el caso del mandato, es la disposición de la ley, arts. 2086 inc. 5º y 2094 del C.C., que invierte aquel principio y hace que en general se extinga, en el sentido de cesar en sus efectos respecto del poder conferido, por la muerte del mandante. Pero esta inversión que no es esencial, ni de la naturaleza del contrato, a su vez puede ser excepcionada y revertir al principio general, que los efectos del negocio permanecen después de la muerte del mandante, es decir obligan a los herederos del contratante. La doctrina antigua decía que la revocabilidad del mandato por la muerte por la muerte del mandante se basaba en la interpretación hecha por el legislador, de la voluntad presunta de aquél; así lo entendían TROPLONG (1), POTHIER (2) y PONT (3). De éste se transcribirá un pasaje más adelante.

B) La disposición que establece la revocabilidad del mandato por fallecimiento del mandante, es facultativa, no integra el orden público y por tanto cesa en su aplicación por la naturaleza del poder conferido, por convención de las partes y obviamente por disposición en contrario de una ley especial.

Se podría argumentar que un mandato para producir efectos después de la muerte del mandante, puede atentar contra el derecho de los here-

---

(1) TROPLONG, M., *Le Droit Civil expliqué*, t. XVIème. ed. Charles Hingray, Paris 1846, nos 728, 731, 732, 733, 734, 735 y 740, págs. 669, 671, 674 y 681. Las explicaciones de este autor son realmente significativas y han sido decisivas para los codificadores americanos.

(2) POTHIER, *Traité sur différentes matières de droit civil*, t. 2º, Cap. IV, § II, nº 108, Paris, 1773.

(3) PONT, P., *Explication du Code Civil. - Des petits contrats*, t. 1er, Chapitre IV, nº 1140 a 1146, págs. 601 a 604, ed. Delamotte et Fils, Paris, 1867.

deros y la transmisión automática de los bienes y derechos por el fallecimiento, art. 1039 del C. C.

Pero basta pensar que el mandato en tal caso subsiste con la misma extensión y efectos que tenía en el mandante, es decir obliga a los herederos como al mandante mismo, facultad de revocar incluida (art. 2087 C. C.) y que el patrimonio y los bienes y derechos del causante pasan a los herederos con la medida de plenitud y perfección que tenían en aquél (con los mismos vicios y virtudes).

C) La expuesta es la teoría del Código Civil; está contenida en el texto de los arts. 2094, 2096, 2097 y 2098.

La tesis de la obligatoriedad del mandato después de la muerte del mandante para determinados casos, era uniforme en los codificadores americanos: la recogió VÉLEZ SANSFIELD, arts. 1980, 1981 y 1982 del C. C. argentino (4), basado en AUBRY et RAU, POTHIER y TROPLONG (5) (el art. 1980 de dicho Código es a la letra un pasaje del parágrafo 146 de la obra de AUBRY (6); la consagró DE FREITAS, arts. 3038, 3040 y 3041 de su proyecto (7); BELLO que no la había tenido en cuenta originariamente, la re-

---

(4) Código Civil argentino: arts. 1980, 1981 y 1982, cualquier edición con notas. "Art. 1980. La muerte del mandante no pone fin al mandato, cuando el negocio que forma el objeto del mandato debe ser cumplido o continuado después de su muerte. El negocio debe ser continuado, cuando comenzado hubiese peligro en demorarlo". "Art. 1981. Aunque el negocio deba continuar después de la muerte del mandante, y aunque se hubiese convenido expresamente que el mandato continuase después de la muerte del mandante o mandatario, el contrato queda resuelto, si los herederos fuesen menores o hubiese otra incapacidad, y se hallasen bajo la representación de sus tutores o curadores". "Art. 1982. El mandato continúa subsistiendo aun después de la muerte del mandante, cuando ha sido dado, en el interés común de éste y del mandatario, o en el interés de un tercero".

(5) Véanse notas de VÉLEZ SANSFIELD a los citados arts. 1980, 1981 y 1982.

(6) AUBRY et RAU, *Droit Civil français*, XVIème. ed., Juris Classeurs, París, 1951, nº 416, 3º, págs. 238 y 239. (Traducción nuestra). "La muerte del mandante no pone fin al mandato, cuando el negocio que forma su objeto, debía ser cumplido o continuado después del deceso".

(7) DE FREITAS, A. F., *Código Civil. Esboço*, Tipografía Universal, Río de Janeiro, 1865.

"Art. 3037. Fuera de los casos abajo declarados, todo mandato se resuelve por el fallecimiento del mandante, o del mandatario; cualquiera que sea la naturaleza del negocio encargado".

"Art. 3038. No se resuelve por el fallecimiento del mandante, o del mandatario:

1º) Cuando se hubiere convenido su continuación no obstante el fallecimiento de uno o de otro.

2º) Cuando fuera irrevocable en los casos del art. 3031 inc. 2º.

"Art. 3039. No obstante la convención de continuar el mandato después del falle-

cogió en el art. 2319 (8), de su proyecto que fue inédito, y como se sabe se elaboró con la Comisión de Códigos, luego de recibir la lectura de TROP LONG y DUVERGIER entre otros autores que no había podido consultar para sus dos primeros proyectos, tal como lo consagra y demuestra Manuel Luis AMUNATEGUI (9); a esa tesis responden los citados arts. 2094 y 2096 a 2098 del C.C. uruguayo, que NARVAJA incorporó con mayor claridad, concisión y precisión que las fórmulas antes citadas, utilizando la conocida y estudiada técnica, de componer una disposición con pasajes tomados de varias fuentes y agregando elaboraciones propias. La lectura de las notas 3 a 9 de este informe y su comparación con las disposiciones de nuestro Código, hacen verdad indiscutible la recepción de la tesis, sus fuentes y significado.

Para afirmar una solución, que no sólo nos parece indudable, sino de gran utilidad teórica y práctica, vamos a indicar las fuentes de los arts. del Código Civil uruguayo siguiendo a NIN Y SILVA, con algún apunte: El art. 2095, tiene por fuente directa, el art. 2319 del proyecto BELLO citado, pero es una disposición incorporada a casi todos los Códigos, que proviene del inc. del art. 1991 del Código francés (10). VÉLEZ y DE FREITAS no la incorporaron, pues la entendieron comprendida en las disposiciones que se van a citar y están transcritas en notas precedentes a pie de página, las cuales ampliaban el alcance del Código francés en la materia.

Art. 2096: El inciso primero está tomado del 2319 del proyecto inédito de BELLO (11). NARVAJA no recogió el segundo párrafo de éste que decía: "Los herederos suceden en este caso en los derechos i obligaciones del mandante", y agregó de su cosecha, el inc. 2º, siguiendo a TROP LONG como se verá: "Tendrá lugar esta disposición, aunque los herederos fueren menores o incapaces".

---

cimiento del mandante, o del mandatario, se resuelve todavía, si los herederos fueren menores, o tuvieran otra incapacidad.

Art. 3041. Cualquier otro mandato destinado a ejecutarse después del fallecimiento del mandante, que no pueda valer como disposición de última voluntad, será nulo" (traducción nuestra).

(8) BELLO, A., *Obras completas*, vol. XIII. *Proyecto inédito de Código Civil*, ed. Pedro G. Ramírez, Santiago de Chile, 1890: "Art. 2319 a. No se extingue por la muerte del mandante el mandato destinado a ejecutarse después de ella. Los herederos suceden en este caso en los derechos y obligaciones del mandante".

(9) AMUNATEGUI, M. L., *Obras completas de Andrés Bello*, *op. cit.*, prólogo, págs. XL y XLI.

(10) Código francés. art. 1191. ... "El (el mandatario) es obligado de acabar la cosa comenzada al fallecimiento del mandante, si hubiere peligro en la demora de ello".

(11) *Op. cit.* y nota (8) precedente.

En su nota al art. 2067 (de la edición de 1868) establece: PONT, art. 2003 (francés) número 1145 (12) cuya importancia ya se verá.

NIN Y SILVA, anota como concordante el art. 1980 del Código argentino y “en contra el 1981”, de este mismo Código, que no mantiene la perdurabilidad del mandato, si heredan al mandante, menores o incapaces.

El Código argentino referido como concordante es menos preciso y más circunstanciado, aunque contiene la misma idea que el nuestro. Es el párrafo de AUBRY et RAU, ya transcripto en nota, que es una explicación y solución hecha para un Código parco en la materia, que no tiene una disposición para afirmar esa solución y no obstante, jurisprudencia y doctrina, habían llegado a ella de manera concordante y uniforme (13).

Nuestro art. 2097, tiene como fuente directa el art. 1983 del Código de Vélez y se indica como concordante el art. 3041 del proyecto Freitas. NARVAJA anota DE FREITAS art. 3041 (14). Esta es la fuente original de la disposición; la redacción corresponde a la del argentino, a la cual NARVAJA sólo agregó la coma después de nulo; la fórmula es traducción de DE FREITAS (15).

El art. 2098 del Código uruguayo, tiene por fuente el 1982 argentino. No tiene concordante en otro Código ni proyecto de la época. NARVAJA sólo anotó y corrigió levemente la redacción de VÉLEZ, pero para agregar el adverbio “también”, significando que la disposición, no es sino una aplicación del principio consignado antes, y, por añadidura.

D) Para completar esta reseña de fuentes, se impone, conocer la idea que presidió la solución y cuyo rastro indudable, está en la citada nota de NARVAJA, al art. 2067 antiguo. Reiteramos, la nota dice: PONT, art. 2003, número 1145 (16). PONT con referencia al art. 2003 del Código francés y en el número indicado dice: “En fin, la disposición de la ley que se refiere al efecto revocatorio de la muerte del mandante, siendo el resultado la interpretación hecha por el legislador de la voluntad presunta de las partes, se sigue que el mandato debe subsistir no obstante el deceso del mandante, siempre que aparezca claramente del pensamiento de las partes, que el fallecimiento no debe impedir su ejecución. Esta intención puede ser manifestada por una convención expresa y formal; puede

---

(12) NARVAJA, T., *Fuentes, notas y concordancias del Código Civil de la República Oriental del Uruguay*, Litografía Oriental, Montevideo, MCMX. Art. 2067.

(13) AUBRY et RAU, *op. cit.*, pág. 238, texto y nota 20.

(14) NARVAJA, *op. cit.*, art. 2068.

(15) Ver nota 7 precedente, art. 3041.

(16) *Op. cit.*, nº 1145, pág. 603.

también inducirse de la naturaleza misma del negocio, por ejemplo, si este negocio no puede o no debe ser cumplido o acabado sino después del deceso del mandante. Se cita habitualmente entre los mandatos que por su naturaleza misma deben sobrevivir al deceso del mandante aquel de erigir un monumento a la memoria de este último, de comprar un inmueble para sus herederos; se coloca igualmente entre éstos al mandato dado a los ejecutores testamentarios.

La Corte de París tiene, por aplicación de este principio, validado y mantenido no obstante el deceso del mandante, el mandato de publicar, después de la muerte de este último, los escritos que le pertenecen; y la Corte de casación ha igualmente considerado el mandato de vender inmuebles, para servir el precio de reembolso a adelantos hechos por el mandatario, como debiendo prolongarse hasta la entera liberación del mandante, y, por consecuencia, como no debiendo ser extinguido por el deceso de este último.

Por otra parte, nosotros no admitimos la restricción propuesta por el señor TROPLONG, sobre la autoridad de STARCCHA y de CASAREGIS, según los cuales el mandato hecho para permanecer después de la muerte del mandante, concluiría sin embargo si éste dejaba al morir, un heredero menor. La razón dada por estos autores, a saber que el mandante se había vuelto menor de mayor que era y hay un cambio de estado que anula el mandato, no es menos sólida.

En definitiva, la menor edad de los herederos, no podría destruir el derecho del cual ha usado el mandante exigiendo que el mandato por él conferido sobreviva a su deceso: es necesario entonces que esta voluntad sea respetada. Y, en cuanto a nosotros, no vemos otro límite a establecer a la facultad de la cual goza el mandante de disponer en estos términos que aquella que podría resultar de las reglas sobre la cuota disponible en el caso que la ejecución del mandato fuera susceptible configurar ataque a la reserva". (Traducción nuestra).

IV) En resumen, varias cosas nos parecen definitivas:

El mandato subsiste y es obligatorio para los herederos del causante mientras estos no lo revoquen, en los siguientes casos:

a) Si así se estableció expresamente por voluntad del mandante, siempre que no atente contra el derecho sucesorio en materia de forma de la devolución necesaria, legítimas, fideicomisos, etc., arts. 2096 y 2097.

b) Si el negocio o negocios encargados están comenzados al fallecimiento y de suspenderlos se sigue perjuicio a los herederos.

c) Si los negocios encomendados interesan, además del mandante al mandatario o a un tercero.

V) En el caso planteado, siendo la expuesta la tesis de doctrina y de derecho positivo, resulta perfectamente congruente la solución dispuesta con carácter general por el art. 6º de la ley 13.901.

En la especie, puede afirmarse además, que se trata de un negocio ya iniciado al fallecimiento del causante.

Es hoy uniforme en doctrina y jurisprudencia nacional (17) que la promesa de enajenación realizada conforme a la ley 8.733, configura un título hábil para enajenar y adquirir, una compraventa verdadera y propia, con obligaciones de transferir el dominio y pagar el precio. Está concluido, perfecto y completo el título, falta cumplir la obligación de transferir el dominio, es decir consumir los efectos.

Este cumplimiento es la consumación de un negocio iniciado.

Resulta de enorme interés práctico, que los mandatos conferidos para prometer en venta o enajenación a plazo, conforme a las leyes 8.733, 13.521, 13.901, 14.057 y concordantes, permitan la ejecución o consumación de las promesas, y, no se advierte que inconveniente puede haber en que subsistan hasta tanto no sean revocados por los herederos del mandante.

En conclusión: por el ámbito de la ley N° 13.901 fijado en su referencia a la N° 13.524; por lo que resulta de su texto (inc. final del art. 6º); porque la resolución concuerda con los principios generales enunciados y los textos del Código Civil, entendemos que el citado art. 6º de la ley 13.901 tiene carácter general y abstracto (\*).

Montevideo, 28 de julio de 1972.

Esc. Fernando MIRANDA  
(Redactor)

---

(17) Documentar esta afirmación me llevaría mucho tiempo y debo producir el informe, por lo que omito, por ahora, mi anotación. Con todo ver, GAMARRA, J., *Tratado de Derecho Civil*, t. IX, vol. 2º, n°s 3 y 4, págs. 102 y sigts., Amalio Fernández, Montevideo, 1967.

(\*) Este informe pretende cumplir dos propósitos: contribuir a la solución de la cuestión planteada en la consulta y ratificar nuestras ideas sobre el mandato *post-mortem*, expuestas en otra oportunidad al evacuar la consulta formulada por la Escribana Rubí Perato Di Candia en informe de 26 de mayo de 1970, repartido N° 29/70, Exp. 70/970 de la Asociación.