

COMPRAVENTA JUDICIAL. PROMESA DE COMPRAVENTA

Resumen

Compraventa judicial. Objeto de la compraventa que se otorga en cumplimiento de Promesa inscripta.

Informes: Civil y Registral

Consulta

I. HECHOS

1. Según documento privado del 18.4.1967, cuyas firmas certificó el Esc. JLP, inscripto en el Registro General de Inhibiciones, sección Promesas de Enajenación de Inmuebles a Plazos con el número ... al folio ... del libro ..., CBSF por sí y en nombre y representación MCE, MCeliF y MCeciF prometieron vender a AA, casada en únicas nupcias con VSC, un solar de terreno sito en la 5.^a sección judicial de Maldonado, Playa Grande, empadronado con el número ...1, señalado con el número 11 de la manzana ... en el plano del agrimensor JC del 5.5.1940, inscripto en la Dirección General de Catastro el 8.6.1940, con una superficie de 599 metros con 795, con 15 metros de frente al noroeste a la calle 12; 41,90 al este-noreste lindando con solar 12; 6,93 metros al sureste lindando con parte del solar 5; 18 metros al suroeste lindando con solar 7; y 29,77 metros al oeste-suroeste lindando con solar 10.

2. En la procedencia se estableció: «Título anterior: El bien lo hubieron los vendedores por partición, según escritura que autorizó la Esc. MLM el 30.8.1957». (En virtud de que la copia de la matriz agregada al expediente estaba incompleta, se solicitó nueva copia, que se agregó al expediente.)

3. Los cónyuges MCE y CF, y ZR y CR lo hubieron por escritura del 24.10.1944, siendo esta la procedencia, por lo cual el bien se encontraba al momento de la promesa en condominio.

II. CONSULTA LA OFICINA ACTUARIA

Transcribe la opinión de la accionante⁴³ en cuanto es de aplicación el artículo 57 de la ley 16.871, en el cual si bien se exige el control del tracto

43 «Se trata de la escrituración judicial de un compromiso de compraventa debidamente inscripto de acuerdo con las normas vigentes a la fecha de inscripción, en las que simplemente se exigía la mención del tracto sucesivo en el cuerpo del documento sin necesidad de estar certificado notarialmente (ley 8.733, art. 4). Actualmente, es de aplicación el artículo

sucesivo, en el artículo 58, inciso 1, establece como excepción al control del tracto sucesivo cuando el acto se otorgue por jueces.

La oficina actuaria considera que la falta de inscripción no responde a una omisión registral, sino a la falta de consentimiento de uno de los condóminos, quienes no suscribieron la promesa que hoy se pretende escriturar, por lo cual consulta si hoy se puede escriturar el padrón referido en cumplimiento de la promesa inscrita, cuando falta el consentimiento del 50 % del bien a escriturar.

Informe de la Comisión de Derecho Registral

1. La procedencia no corresponde a la partición relacionada, en la cual no se incluyó el bien de referencia.

2. El título anterior es la compraventa del 24.10.1944, por la cual lo hubieron FF, casado con ZR, y CMF, casado con MCE.

3. CMF falleció en 1959, siendo sus herederos CBSF, MCeliF y MCEciF, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge MCE. En dicha sucesión, posterior a la partición relacionada en la procedencia, se incluyó el 50 % del padrón ...1.

4. CF falleció en 1962 siendo su heredera CaF, sin perjuicio de su cónyuge ZR por los gananciales. En dicha sucesión, posterior a la partición relacionada en la procedencia, se incluyó el 50 % del padrón ...1.

5. Los titulares registrales habilitados son CBSF, MCE, MCeliF y MCEciF, no pudiendo registrarse una enajenación que supere ese 50 %.

6. No corresponde ampararse en el artículo 57 porque ello implicaría desatender la exigencia del «perfecto encadenamiento» que requiere el inciso 2 del mismo artículo.

7. Nos referimos en el mismo sentido al informe de la Asesoría Técnica Registral del Esc. Daniel RAMOS, del 14.5.2001. Cita a LACRUZ BERDEJO: «El tracto sucesivo es un requisito para que el acto dispositivo otorgado pueda inscribirse». Cita también a SANS FERNÁNDEZ en el sentido de que es un requisito que «ni siquiera se exige en el momento de presentarse el documento en el Registro, sino en el momento de practicarse el asiento a que deba dar lugar». Concluye: La inscripción no puede superar el 50 % porque esa es la proporción del dominio que le corresponde en la inscripción precedente. La legitimación que según el artículo 57 exceptúa el contralor del tracto debe acotarse a las disposiciones legales y reglamentarias

57 de la ley 16.871, que si bien exige ese control, en su artículo siguiente, el 58, inciso 1, establece una excepción al control del tracto sucesivo: cuando el acto se otorgue por los jueces, síndicos [...]. En consecuencia, en la escritura traslativa de dominio bastará con referir en las constancias de la misma que “la presente escritura se otorga al amparo de lo dispuesto por el artículo 58, inciso 1, de la ley 16.871 por ser una excepción al control del tracto sucesivo”».

que expresamente prevean tal posibilidad. Entiende que las excepciones deben considerarse en forma escrita. Si el acto a inscribir deriva de otro que en rigor es inscribible, no corresponde ampararse en la excepción del artículo 57 argumentándose en la legitimación del derecho del disponente independientemente de la legitimación registral. El registrador no observa el derecho a disponer, sino el derecho a inscribir. El acto no es inscribible por cuanto no se cumple con un requisito formal registral como lo es el tracto sucesivo (art. 65, num. 1).

8. Dictamen de la Comisión Asesora Registral de 17.5.2001. Conforme al dictamen del Esc. RAMOS, se basa en que la legitimación del artículo 57 está referida a la legitimación registral y cita a RANZETTI cuando, hablando de la salvedad del artículo indicado, dice:

Que esté legitimado suponemos registralmente, porque la legitimación civil en ese caso va a ser mucho más difícil que el registrador la pueda controlar, porque no tiene una relación de inmediatez con el acto, sino que tienen una relación de mediatez, el registrador le llega así conformado ese acto.

9. Resolución 275/001 de la Dirección General de Registros, del 5.10.2001. En un caso similar al planteado, se resuelve no hacer lugar a la oposición deducida por el Esc. XX y hacer lugar a la inscripción del documento tan sólo en lo que respecta a la mitad indivisa que corresponde a la parte vendedora. La excepción del inciso 1 del artículo 57 debe interpretarse en armonía con otras normas de la misma ley, tales como la parte final del artículo 568 y el inciso 2 del artículo 57 cuando se refiere al perfecto encadenamiento. Cuando el acto deriva de otro que es inscribible, no corresponde ampararse en la excepción del artículo 57 a base de la legitimación del derecho del disponente, independientemente de la legitimación registral, ya que si bien el acto es válido y eficaz, no es inscribible por cuanto no cumple con un requisito formal registral como es el tracto sucesivo.

CONCLUSIÓN

Por lo tanto, los promitentes vendedores pueden disponer del 50 % del bien, para poder hacerlo respecto del 50 % restante, se necesita completar la legitimación.

Esc. Mercedes Azar
Informante

Aprobado por Susana Cambiasso, Karen Perdomo, Carlos Milano, Ines Rodríguez Sarmiento, Rosario Marchese, Cristina Anzuela.

Esc. Mercedes Azar
Coordinadora

Informe de la Comisión de Derecho Civil

I. HECHOS

1944. Por escritura que el 24.10.1944 autorizó el Esc. HB, los cónyuges MCE y CF, y ZR y CdeF adquieren indivisos varios inmuebles ubicados en Playa Grande, Maldonado, entre ellos el padrón ...1, solar 11, manzana ... del plano del agrimensor C registrado con el número ... el 8.6.1940.

1957. En escritura que el 12.9.1957 autorizó la Esc. MM, los Sres. MCE, CF, ZR y CdeF otorgan cesación de condominio de varios inmuebles ubicados en Playa Grande. A los cónyuges MCE y CF se les adjudican varios solares del plano mencionado, pero no el padrón ...1, solar 11, manzana ... (de la manzana ..., solo se les adjudica el solar 12, padrón ...2).

1959. El 21.4.1959 fallece CF, casado con MCE. Se tramita su sucesión, se presenta relación de bienes con inclusión del 50 % del padrón ...1, y se declaran únicos y universales herederos del causante a su hijos MCFE, MCGFE, y CBSFE, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge superviviente, MCE, por sus gananciales. Certificado de resultancias de autos inscripto.

1962. El 16.1.1962 fallece CdeF, casado con ZR. Se tramita su sucesión, se presenta relación de bienes con inclusión del 50 % del padrón ...1 y se declara única y universal heredera del causante a su hija CdeFR, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge superviviente, ZR, por sus gananciales. Certificado de resultancias de autos inscripto.

1967. Por documento otorgado el 18.4.1967, cuyas firmas certificó la Esc. XX, MCFE, MCGFE, CBSFE y MCE (hijos y cónyuge de CF) prometen vender el padrón ...1, a ACP, casada con VSC. Promesa inscripta el 2.5.1967, que se reinscribe el 9.5.2014 al amparo de la ley 16.323.

2010. El 17.6.2010 fallece ACP, viuda de VSC. Se tramita la sucesión y se declara única y universal heredera de la causante a su hija GMCC. Se incluyen los derechos de promitente comprador sobre 1/2 del bien, pero no surge de la documentación presentada si se incluye ese porcentaje porque falleció primero VSC, y en el activo de esa sucesión se incluyó la otra mitad, o si se entendió que la causante era promitente compradora de solo la mitad indivisa del inmueble.

2014. GMCC promueve ante el Juzgado de Paz Departamental de la Capital de 24.º Turno la escrituración forzada.

II. CONSULTA Y OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

La accionante argumenta que es posible la escrituración forzada porque se trata de una compraventa en cumplimiento de una promesa inscripta que se otorga al amparo del artículo 58, inciso 1, de la ley 16.871, que excepciona del control del tracto sucesivo.

La actuario del juzgado (consultante) informa que el inmueble no fue incluido en el activo a repartir en la partición de 1957 y que en la promesa faltó el consentimiento de los cónyuges ZR y CdeF.

Prueba de que entendían que el inmueble seguía en indivisión es que, tanto en la sucesión de CF como en la de CdeF, se incluyó el 50 % del inmueble.

III. INFORME DE OTRAS COMISIONES TÉCNICAS

La Comisión de Derecho Registral concluye que los promitentes vendedores pueden disponer del 50 % del bien, para poder hacerlo respecto del 50 % restante se necesita completar la legitimación.

IV. NUESTRO INFORME

A. Ejecución forzada específica de la obligación de transferir el dominio

Conforme al artículo 1 de la ley 8.733, el promitente enajenante está obligado a transferir el dominio, por lo tanto, debe ser propietario.

La única excepción está contenida en el inciso 2 del artículo 33 de dicha ley: cuando el adquirente acepta expresamente el título y siempre que se especifique en el documento el vicio o defecto de que adolece.

En el caso planteado, MCFE, MCGFE, CBSFE y MCE (hijos y cónyuge de CF) eran propietarios de la mitad indivisa del inmueble.

En el régimen especial de la ley 8.733, uno de los derechos principales que acuerda la inscripción del contrato de promesa de compraventa al promitente comprador es la posibilidad de obtener en la vía judicial la ejecución forzada específica de la obligación de transferir el dominio del bien prometido en venta en caso de resistencia o impedimento de la parte promitente enajenante.

Es decir que, una vez que se haya cumplido con los extremos y requisitos previstos por dicha ley (artículos 15 y 16), se le acuerda a la parte promitente compradora acción para exigir judicialmente la escrituración definitiva del inmueble en cumplimiento de la promesa de compraventa inscrita, así lo previsto por el artículo 31 de dicha ley.

La ley permite la sustitución de la voluntad del deudor-propietario reticente o impedido por la del juez, quien la suple haciendo la transferencia del dominio. Pero la voluntad manifestada en la escritura de compraventa no puede diferir de la expresada en el compromiso de compraventa (salvo modificación del objeto de la promesa por acuerdo de voluntad posterior de las partes), ya que la compraventa es un negocio de cumplimiento de aquel y su causa y objeto están fijados previamente en la promesa, la que constituye su fundamento y determina el alcance y las cualidades del objeto y los derechos que sobre él se ejercen.

Las atribuciones conferidas al juez no constituyen una atribución legal sin límites, de modo tal que pueda variar el objeto de la compraventa que se otorga en cumplimiento de la promesa.

Por lo tanto, el juez, representando al deudor-propietario, solo puede otorgar la compraventa en cumplimiento de la promesa, enajenando la totalidad del inmueble, porque ese fue el objeto de la promesa.

Si se tratara de una compraventa extrajudicial, MCFE, MCGFE, CBSFE y MCE (hijos y cónyuge de CF) podrían vender el 100 % del inmueble, porque la venta de cosa ajena es válida, sin perjuicio de los derechos del propietario (C. Civil, art. 1681) y sin perjuicio de que el Registro no la inscribiría por no cumplir con el tracto sucesivo registral. Pero tratándose de una compraventa judicial, el juez no puede exceder sus facultades y carece de legitimación para enajenar la parte del bien de la que no son propietarios sus representados. Y tampoco puede actuar representando a los enajenantes en una compraventa cuyo objeto es diferente al de la promesa, porque no estaría cumpliendo con ella, por lo que entendemos que el trámite no puede prosperar.

Eventualmente, podrá la promitente compradora probar judicialmente la posesión continua, no interrumpida, pacífica, pública, no equívoca y en concepto de propietario de ACP desde 1967, posesión que se transmitió *mortis causa* a su heredera.

B. Conclusiones

1. La compraventa que se otorga en cumplimiento de promesa inscripta es un negocio de cumplimiento de aquel y su causa y objeto están fijados previamente en la promesa.

2. En la promesa de compraventa se prometió vender la totalidad del inmueble y ese debe ser el objeto de la compraventa, que en el caso planteado no es posible otorgarla, porque el juez, representando de oficio a los enajenantes, no puede vender cosa ajena.

3. Actuando en dicha representación legal, tampoco puede enajenar la mitad indivisa del inmueble, porque estaría modificando el objeto de la promesa y la ley solo le acuerda la facultad de representar al promitente vendedor, transfiriendo el dominio.

Esc. María Beatriz Vázquez
Informante

La Comisión de Derecho Civil integrada por los Escs. Marcela Aldana, Américo Bianchi, Sabrina Buono, Miguel Burdín, María Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, María Laura Conde, Ana Correa, Andrea Crosa, Gustavo Echavarría, Regina Felder, Nicolás García Rodríguez, Carlos Groisman, José Pedro Illia, Roque Molla, Laura Parnás, María Alejandra

Portillo, Margarita Puertollano, Ana Lucía Realini, Diego Séré, Adriana Silva, María Beatriz Vázquez y Juan Pablo Villar aprueba el informe que antecede, elaborado por la Esc. María Beatriz Vázquez.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

*Informes aprobados por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 2.7.2019, expediente 1843/2018.*

PROPIEDAD HORIZONTAL. GASTOS COMUNES. NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA. COMPRAVENTA. DEUDA

Resumen

Se analiza si corresponde abonar los gastos comunes por el período en que se notifica mediante correo electrónico a la parte promitente compradora que la unidad estaba pronta para su entrega (entrega ficta) hasta la entrega efectiva (entrega real) simultáneamente con el pago del saldo del precio y otorgamiento de la compraventa definitiva y préstamo hipotecario.

Informe: Civil

Consulta

I. HECHOS

1. *Compromiso de compraventa.* Con fecha 21.12.2012, la sociedad anónima AA S. A. firmó con BB un compromiso de compraventa, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Ciudad de la Costa con el número ... el 27.12.2012, mediante el cual AA S. A. se obligaba a vender a BB el inmueble padrón .../304 de Montevideo, por un precio de USD XX.XXX que la parte promitente compradora abonaría a la parte promitente vendedora en varios pagos, obligándose a entregar la ocupación de la unidad dentro de un plazo máximo de 18 meses a contar desde el día de la firma del compromiso, el cual podía ser prorrogado.

2. *Notificación.* Según manifiesta la consultante en el expediente: