

En Montevideo, el 14 de octubre de 2019, la consulta precedente es aprobada por los Escs. Daniella Cianciarulo, Javier Parga, Ana Irabedra, Cecilia Silvestri, Estela Baum, Jacqueline Reymunde, Javier Carneiro, César Coll, Gabriel Curi, Sandra Aquines, Reina Gatti, Soledad Cappetta, Jenifer Alfaro y Nicolás Dos Reis.

Escs. Adriana Amado
y Daniella Cianciarulo
Coordinadoras

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 5.11.2019, expediente 2205/2019.*

OBJETO (CONTRATOS). PROMESA DE COMPRAVENTA. COMPRAVENTA

Resumen

No hay diferencia entre el objeto contractual de una promesa de compraventa de cuota parte indivisa y el del otorgamiento de la escritura definitiva cuyo objeto es una unidad de propiedad horizontal. En ambos documentos se establece que ese porcentaje corresponde a la unidad a crearse. En la compraventa se da por cumplido el contrato de promesa. El entendimiento del objeto contractual debe ser unitario.

Informe: Civil

Consulta

A. HECHOS

I. Por el documento privado suscrito el 24.3.2014 en Montevideo, cuyas firmas certifiqué y protocolicé en el lugar y la fecha de su otorgamiento, cuyo primer testimonio de protocolización se inscribió en el Registro de la Propiedad de Rocha, sección Inmobiliaria, el 2.4.2014, con el número ..., que quedó definitivo el 14.4.2014, DHM, soltero, prometió vender a TCJ, soltera, el cincuenta y dos con setenta y tres por ciento (52,73 %) del padrón urbano ...1, sito en la ciudad de Rocha, departamento del mismo nombre.

II. En la escritura pública que el 7.4.2014 autorizó en Montevideo la Esc. MCR, DHM otorgó el reglamento de copropiedad que regiría los derechos y las obligaciones del inmueble de referencia.

III. En la escritura pública que autoricé en Montevideo el 10.4.2014, cuya primera copia se inscribió en el Registro de la Propiedad de Rocha, sección Inmobiliaria, el 5.5.2014, con el número ..., en forma provisoria, quedando definitiva el 16.6.2014, DHM, soltero, en cumplimiento de la promesa mencionada en el apartado I, vendió a TCJ, soltera, la unidad de propiedad horizontal 001 empadronada individualmente con el número ...1/001.

IV. Cabe destacar que el negocio jurídico que antecede se realizó en la forma antedicha teniendo en cuenta las siguientes situaciones.

A. La parte promitente vendedora necesitaba el dinero que la parte promitente compradora entregaba en la promesa antedicha para llevar a cabo la propiedad horizontal y los gastos que procedían de la regularización de las obras en el Banco de Previsión Social.

B. La parte promitente compradora estaba interesada firmemente en realizar ese negocio, por lo cual la única forma que entendí correcta entonces para salvaguardar sus derechos al entregar al promitente vendedor una importante suma de dinero era otorgar una promesa sobre un porcentaje de la propiedad individual que posteriormente correspondería exactamente a la unidad de propiedad horizontal resultante de la regularización prometida en dicha promesa, la que, obviamente, debía inscribirse en el Registro correspondiente.

C. En dicha promesa ambas partes declararon que el porcentaje que se prometió vender y comprar, respectivamente, del inmueble de referencia correspondería exactamente a la unidad de propiedad horizontal resultante, cláusula que transcribo textualmente:

Sexto: Con respecto a la cuota que se enajena del padrón ...1, ambas partes expresan que: a) la parte promitente vendedora se compromete a confeccionar el plano de propiedad horizontal conforme a la ley 10.751 y el decreto-ley 14.261, e inscribirlo en la Dirección Nacional de Catastro, Oficina Delegada de Rocha, de forma tal que la parte que se enajena corresponderá a la unidad de propiedad horizontal 001, con frente a la calle ... y ..., la cual, según el croquis del Agr. PL, se ubicará en la planta baja a cota vertical más 0,70 metros, tendrá una superficie individual de cien metros noventa y un decímetros (100 metros 91 decímetros) y le corresponderá el uso exclusivo de patio letra A y porche letra C.

D. Al otorgarse la compraventa ya de la unidad de propiedad horizontal 001, empadronada individualmente con el número ...1/001, en cumplimiento de dicha promesa, una vez cumplidos todos los requisitos establecidos en ella, ambas partes otorgantes expresaron en la cláusula 8 de esta lo siguiente:

Octavo: Expresan los señores DHM y TCJ que el inmueble actualmente empadronado con el número ...1/001 representa exactamente la suma del 52,73 % del padrón ...1, tal como estaba pactado en el compromiso relacionado, por lo cual dan por cumplido el mismo.

E. Ambos documentos, de promesa y compraventa, fueron inscriptos en forma definitiva por el Registro de la Propiedad de Rocha y si estuvieron inscriptos en forma provisoria, se refirió exclusivamente al cumplimiento de pago de impuestos varios y nunca se observó el objeto de la promesa ni de la compraventa otorgada en cumplimiento de esta. **F)** El plano de mensura y fraccionamiento horizontal del Agr. PL, del 31.3.2014, quedó inscripto en la Dirección Nacional de Catastro, Oficina Delegada de Rocha, con el número ..., el cual fue realizado con base en el croquis mencionado en la promesa de compraventa del porcentaje de la propiedad común en esta última establecida, lo que prueba que el objeto de ambos negocios jurídicos es la misma cosa.

V. Actualmente TCJ tiene en venta la unidad de propiedad horizontal y las profesionales que representan a los interesados en dicha compra —la Dra. y Esc. DAFM, la Esc. VDCM y la Esc. MDXT— observan el título de propiedad objeto del presente con el principal argumento de que la compraventa en cumplimiento de la promesa fue otorgada erróneamente porque consideran que el objeto que se prometió vender es diferente a la unidad de propiedad horizontal objeto de la compraventa en cumplimiento de la promesa.

VI. El 5.8.2019 recibí, por correo electrónico, el documento que contiene la observación que formulan, que adjunto en la presente consulta.

VII. El objeto de la promesa, si bien está determinado por el 52,73 % del inmueble del padrón matriz, se encuentra descripto como unidad 001 en la cláusula 6, en la que se describe el croquis realizado por el Agr. PL, que se corresponde exactamente con la descripción que corresponde a la unidad 001 de la propiedad horizontal objeto de la compraventa en cumplimiento de dicha promesa.

VIII. La declaración de las partes en la cláusula 6 de la referida promesa reafirma la total correspondencia entre la futura unidad de propiedad horizontal que se establece en la promesa y la unidad de propiedad horizontal que surge de la compraventa relacionada. Cabe recordar que las partes se expresan en las cláusulas que integran la parte expositiva del documento notarial y que sus expresiones hacen al consentimiento que da validez al contrato.

IX. La unidad de propiedad horizontal empadronada con el número ...1/001 proviene del padrón matriz ...1, dado que de este último procede físicamente la unidad que es horizontal después de cumplir con los requisitos legales que se le exigen al respecto.

X. En cuanto a la descripción y el deslinde del bien objeto de ambos contratos, en ambos casos se cumple en la parte expositiva del contrato, por lo que no corresponde argumentar que es esencial que dicha descripción se realice en determinada cláusula del contrato si se encuentra en la parte expositiva de este. La descripción del objeto en determinada cláusula de la parte expositiva no condiciona la validez ni la intención del contrato que cumple con los elementos esenciales establecidos en el Código Civil.

XI. Tanto la promesa como la compraventa en cumplimiento de la promesa fueron inscriptas en forma definitiva por el Registro de la Propiedad de Rocha, cuyo registrador entendió, obviamente, que se trata del mismo objeto en ambos documentos. Si no hubiera sido así, no se habría procedido a inscribir la compraventa en cumplimiento de la promesa referida, por no haberse cumplido con el tracto sucesivo. Si bien es cierto que la registración de los documentos no subsana los posibles errores documentales, la diferencia de objeto a considerar sería lo suficientemente obvia como para ser ignorada.

XII. Los impuestos que se pagaron en oportunidad del otorgamiento de la promesa correspondían al valor catastral que se designaba en el momento de acuerdo al croquis realizado por el Agr. PL, que se corresponde con el plano horizontal de la unidad de referencia.

XIII. El precio entregado en la promesa relacionada fue aceptado por ambas partes como parte del pago del precio de compraventa de la unidad de referencia.

XIV. Puedo presentar como similar una consulta²⁵⁴ hecha a la Comisión de Derecho Civil acerca de una escrituración judicial proveniente de un remate de derechos de un promitente comprador sobre unidades de propiedad horizontal que en el momento del remate carecían del plano de fraccionamiento inscripto e, incluso, del documento que contenía dicha promesa, por haberse extraviado, y solo se contaba con la inscripción marginal que mencionaba dicha promesa de un bien futuro, pues en ambos casos se trata de un porcentaje de un padrón individual que es una futura unidad de propiedad horizontal cuya titularidad se trasmite en compraventa en cumplimiento de la promesa, aunque en el caso presentado en dicha consulta haya sido una compraventa judicial, a los efectos de la transmisión del dominio y de tratarse del mismo objeto es similar. En la consulta relacionada, la comisión respondió que, a pesar de que cuando se prometió en venta aún no se trataba de una propiedad horizontal, sino de una cosa futura, no cabía duda de que los derechos de promesa sobre la futura unidad de propiedad horizontal existían porque así surgían del registro de estos en nota marginal, a pesar de no contarse con la promesa, debido a su extravío. De la misma forma, surge de la promesa de compraventa inscripta, que será la futura unidad de propiedad horizontal padrón ...1/001, el mismo objeto que se enajena en la compraventa en cumplimiento de la promesa referida. De igual forma, entiendo que en el caso que se presenta a consulta resulta que en la promesa aún no existía la propiedad horizontal porque aún no se había cumplido con todos los requisitos exigidos a tales efectos, pero el objeto que se prometió en venta era la futura unidad 001, que se detallaba exactamente en la mencionada promesa, en el croquis del Agr. PL, quien posteriormente realizó el plano de fraccionamiento horizontal,

254 Transcripta en *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 92 (2006), pp. 124-126.

que se inscribió como corresponde y se expresó en la escritura de compraventa, que fue aceptada como tal por ambas partes otorgantes y coincide con el mismo objeto que se describe en la compraventa en cumplimiento de la promesa referida, otorgada por ambas partes, que refieren exactamente a la unidad de propiedad horizontal 001 que ambas partes prometieron comprar y vender, respectivamente, en la mencionada promesa.

XV. En conclusión, entiendo que la inscripción en el Registro de la Propiedad de Rocha fue correcta y no merece ninguna observación, y que ninguno de los dos documentos debería ser observado, por tratarse de una promesa de compraventa y una compraventa en cumplimiento de promesa otorgadas respecto del mismo bien inmueble, la unidad de propiedad horizontal del padrón ...1/001.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

Se consulta sobre la identidad del objeto y sobre si hubo o no cumplimiento. Se observa que en la promesa de compraventa el objeto fue un porcentaje indiviso y en la compraventa se escrituró una unidad de propiedad horizontal.

PRIMERA PARTE: CONSIDERACIONES GENERALES

I. Cumplimiento contractual

En la presente consulta abordaremos una cuestión de suma relevancia para el derecho como lo es, ni más ni menos, el concepto de *cumplimiento contractual*. No es lo mismo para el orden jurídico cumplir que no cumplir con un programa de conducta a que se obligaron los contrayentes. El incumplimiento es un hecho ilícito y, por consiguiente, trae aparejado el nacimiento de una obligación de naturaleza indemnizatoria, que lo sanciona (C. Civil, art. 1342), activando el régimen de la responsabilidad contractual. De ahí la importancia de determinar si en el caso de estudio hubo o no cumplimiento por coincidencia del objeto contractual en la promesa de compraventa con el objeto de la compraventa definitiva.

II. Contrato, objeto, interpretación

En nuestro derecho positivo, partiendo del principio de autonomía privada, los sujetos, haciendo uso de su poder normativo negocial, celebran negocios, que se vehiculizan a través de una voluntad exteriorizada (forma), con determinado contenido (objeto) y determinado fin (causa).²⁵⁵ En lo que

255 CAFARO Y CARNELLI. *Eficacia contractual*. Buenos Aires: Abeledo Perrot, p. 12.

aquí respecta y analizamos, el objeto de esa declaración de voluntad es su contenido, es la referencia objetiva en la que se ubica el querer mismo del sujeto que se obligó. Pero las personas, al contraer el haz obligacional, persiguen determinados fines, determinados resultados. Nadie, en su sano juicio, se obliga porque sí, sino que entrega una porción de su libertad para algo. En esencia, toda declaración de voluntad es finalista.

El negocio jurídico contrato no solo es creador de normas —por así disponerlo el artículo 1246 del Código Civil—, sino que, además, es regulado por la norma que él mismo crea. Si el contrato es creador de normas jurídicas, su interpretación debe tener por objeto esa norma y por fin la determinación del significado del programa negocial.²⁵⁶ Conforme al artículo 1299 del Código Civil, el precepto consagra la *interpretación sistemática*, como el artículo 20 del mismo cuerpo la consagra para la interpretación de la ley. El contrato, al decir de Larenz, es un todo, una totalidad dotada de sentido.²⁵⁷ En virtud de esta regla, el intérprete debe considerar al acto como una *expresión coherente* de una lógica humana y rechazar interpretaciones parciales, tendientes a aislar una parte del reglamento contractual.

A. Objeto negocial, cosa presente, negocio sobre cosa futura

Nuestra ley, conforme al artículo 1283 del Código Civil, ubicado en la sede general y al disciplinar el objeto de los contratos, admite la viabilidad del *negocio sobre cosa futura* al establecer que pueden ser objeto de los contratos no solo las cosas que existen, sino también las que se espera que existan, pero es necesario que las unas y las otras estén determinadas, a lo menos, en cuanto a su género. Se presenta, así, una oposición entre cosas presentes, que son las que existen al tiempo del contrato, y cosas futuras, que son las que se espera que existan. El dato de la determinación del objeto permite saber qué puede reclamar el acreedor y en qué consiste la deuda asumida por el deudor para realizar el juicio final de cumplimiento o incumplimiento. La posibilidad de que el objeto llegue a existir y su individualización por determinación hacen que el negocio resulte viable.²⁵⁸

B. Requisito del objeto, interés del acreedor (C. Civil, art. 1283, num. 3)

La relación obligacional tiene dos extremos: el derecho de crédito y la situación de obligación. La parte acreedora, en tanto titular del derecho de crédito, tiene un interés protegido jurídicamente mediante la posibilidad

256 RUSSO, Jorge Rodríguez. *La interpretación del contrato* (2.ª ed. act.). Montevideo: FCU, p. 105.

257 LARENZ, Karl. *Derecho civil*. Parte general, p. 424.

258 GAMARRA, Jorge. *Tratado de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XIV (3.ª ed.). Montevideo: FCU, pp. 143-155.

de activar una sanción si no se cumple la obligación. La forma normal de satisfacer el interés del acreedor es la paga o el cumplimiento. Pero detengámonos en lo que significa interés y en las diferentes formas de satisfacerlo.²⁵⁹ En primer lugar, en términos generales, el interés es una inclinación hacia algo, producto de que ese algo colma una necesidad. En segundo lugar, el interés puede tener por objeto el resultado final del proceso de obtención de un bien, pero también puede tener por objeto el proceso *per se* o cualquier proceso intermedio, con abstracción de su resultado final. Es decir, dada una necesidad, no hay un solo interés en juego, sino varios posibles intereses finales o intermedios en procesos o resultados.

El mundo no es tan simple ni esquemático, dice el autor citado, como para que haya un interés del acreedor y una forma de satisfacerlo. Y lo ejemplifica de la siguiente manera: si necesito una vivienda, tengo interés en vivir bajo techo, pero también en que esa vivienda sea construida y, antes, en su diseño y, por tanto, en todas las conductas que llevan a ese resultado. Por tanto, no se puede hablar sin más de *el* interés del acreedor y la satisfacción de ese interés, puesto que pueden ser varios y susceptibles de ser descompuestos en etapas, y asumir diversas formas y, por tanto, implicar varias conductas que conduzcan al resultado deseado.

III. Cumplimiento

El artículo 1447 enumera, de forma enunciativa, los modos de extinguirse las obligaciones. El numeral 1 prevé la paga. *Paga* y *cumplimiento* en nuestro derecho son sinónimos.²⁶⁰ El artículo siguiente, 1448, reglamenta la paga en general y nos conceptualiza el instituto dando una definición: «La paga es el cumplimiento por parte del deudor de la dación o hecho que fue objeto de la obligación». Dos principios cardinales regulan el instituto: *el principio de la identidad* y *el principio de la integridad*.

El principio de la identidad nos dice que la paga debe hacerse de *la misma cosa debida*, esto es, debe satisfacer el interés del acreedor, puesto que coincide con el objeto de la obligación asumida por el deudor (C. Civil, art. 1458). Debe existir una *adecuación cualitativa* respecto a la prestación que se está cumpliendo. El artículo 1459 nos enuncia el principio de la integridad del pago, esto es, cómo se debe pagar. Debe existir, en este caso, una *adecuación cuantitativa* respecto de la prestación debida. Si tenemos una adecuación tanto cualitativa como cuantitativa de la conducta debida, de la prestación materia de la obligación, esto es, del objeto contractual, tenemos pago, porque se satisfizo el interés del acreedor en tiempo y forma, y ese es el fin natural al que se tiende cuando se habla de cumplimiento.

259 CAFFERA, Gerardo. *Obligaciones* (1.^a ed.). Montevideo: FCU, 2018, pp. 490 y ss.

260 BERDAGUER, Jaime. *Fundamentos del derecho civil*. Primera parte, La obligación, tomo II. Montevideo: FCU, p. 13.

SEGUNDA PARTE: APLICACIÓN DE LO EXPUESTO AL CASO CONCRETO

El abordaje ahora se centra en desentrañar en qué consistió el objeto en la promesa de compraventa, en dilucidar, asimismo, cuál fue el interés del acreedor y en llegar a una conclusión respecto del cumplimiento en la órbita de la escritura definitiva de compraventa.

I. Cláusula 1 del contrato de promesa

DHM prometió vender libre de obligaciones y gravámenes el 52,73 % indiviso del bien inmueble del padrón ...1, ubicado en el departamento de Rocha, y se procedió a su descripción y su deslinde completo. Pero la cláusula 1 no se encuentra aislada. Como se dijo en la parte general de este trabajo, el contrato es un todo coherente y su interpretación debe ser sistemática. En la cláusula 6 del documento en análisis se dice lo siguiente: la parte promitente vendedora se compromete a confeccionar un plano de propiedad horizontal conforme a la ley 10.751 y al decreto-ley 14.261, e inscribirlo en la Dirección Nacional de Catastro, Oficina Delegada de Rocha, *de forma tal*²⁶¹ que la parte que se enajena corresponderá a la unidad de propiedad horizontal 001 con frente a tales y cuales calles, y, según el croquis del Agr. PL, se ubicará a cota vertical a tantos metros, tendrá una superficie de 100 metros con 91 decímetros y le corresponderá el uso exclusivo del patio letra A y el porche letra C. El padrón horizontal 001 no es un bien presente, sino futuro respecto al momento del otorgamiento de la promesa de compraventa, pero está perfectamente determinado y cumple a cabalidad con el artículo 1283 del Código Civil.²⁶² La cláusula 1, la 6 y la diagramación del precio nos dan el entendimiento del objeto contractual, compuesto de dos prestaciones principales que se encuentran *in obligatione*: por un lado, el porcentaje indiviso; por el otro, la futura unidad de propiedad horizontal a crearse. Lo que sucedió en la escritura definitiva fue el cumplimiento. Al obtenerse el estado de horizontalidad, se fijó el objeto del contrato de promesa; por tanto, se cerró el círculo y las partes dieron por cumplidos ambos contratos. Conforme al artículo 1301 del Código Civil, los hechos posteriores de los contrayentes marcaron la intención a tal fin.

¿Cuál fue el interés del promitente comprador? ¿El promitente comprador satisfacía su interés con la obtención de ese porcentaje indiviso únicamente? La respuesta es no. Y tal fue el entendimiento de las partes que el promitente vendedor se obligó a realizar conductas para llegar al resultado esperado y tenido en cuenta: la creación de la unidad de propiedad horizontal 001, que en el momento de la promesa no existía, pero que

261 El resaltado es nuestro.

262 *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 92, n.º 1-6 (ene.-jun. 2006).

sí debía existir en el de la compraventa, para así poder hacerse exigible la totalidad del precio. De lo contrario, no se entenderían todas las obligaciones asumidas por la parte promitente vendedora en el momento de la promesa, que se detallan en la cláusula 6, esto es, confeccionar el plano de fraccionamiento e inscribirlo en el catastro, otorgar el reglamento de copropiedad y escriturar. Cuando otorgan la promesa, las partes miran hacia el futuro, miran un resultado, tienen un objetivo: la creación de la unidad de propiedad horizontal como objeto independiente del padrón matriz.

II. Cláusula 2: diagramación del precio

Cuando las partes reglamentan el precio en la promesa de compraventa, se estipula una entrega en el momento de la promesa y se difiere el saldo para un momento posterior, esto es, cuando se otorgue la escritura de compraventa, cuyas condiciones surgen de la cláusula 7. ¿Qué condiciones deberán cumplirse para otorgar la escritura? I) La obtención del certificado especial. II) El plano de la propiedad horizontal inscripto en el catastro y el otorgamiento del reglamento de copropiedad. Esto deja a las claras que las partes no entendieron que el objeto de la promesa era solo *el 52,73 % indiviso aislado* de un inmueble determinado. Dijeron algo más: que ese porcentaje indiviso *se iba a corresponder* con una unidad de propiedad horizontal a crearse, y este hecho se corrobora con el otorgamiento de plazo para el pago al comprador. La lectura y la interpretación del objeto contractual debe ser unitaria para dotar de sentido y armonía a todas las partes del contrato. Aquí vemos cómo el interés del promitente comprador se realiza en etapas y se focaliza en un resultado.

III. Cláusula en la compraventa: los dos negocios se hilan mutuamente

Analicemos qué sucede en el ámbito de la compraventa. El 10.4.2014 se otorga la compraventa y, para aventar toda duda, en la cláusula 8 se dice que el inmueble actualmente empadronado como padrón individual ...1/001 *representa exactamente el 52,73 % del porcentaje enajenado en la promesa de compraventa* y, por tanto, lo dan por cumplido. Aquí aparece, de forma diáfana, la intención de extinguir las obligaciones por la paga, porque, evidentemente, se satisfizo el interés de ambos otorgantes. Este se cumplió en etapas. Primero, el promitente comprador obtuvo el porcentaje, pero este no estaba aislado de la programación negocial, sino que se conectaba y se correspondía con la futura unidad de propiedad horizontal a crearse. Las partes miraron hacia el futuro en la promesa y determinaron el objeto con base en un croquis, dando todos los detalles de la unidad a crearse. Habría habido incumplimiento si solo se hubiese escriturado el porcentaje indiviso aislado, haciendo caso omiso del haz obligacional que ordenaba crear la unidad de propiedad horizontal futura. Por otra parte, el promitente com-

prador no hubiera nunca podido cumplir, ya que la cancelación del precio estaba ligada a la creación de la unidad de propiedad horizontal. Cuando otorgan la compraventa, escriturando el padrón horizontal, su mirada va hacia el pasado, hacia la promesa, diciendo que están cumpliendo con el compromiso, e hilan de forma inequívoca un negocio con el otro.

TERCERA PARTE: CONCLUSIONES

1. Al ser el contrato un negocio jurídico dotado de coherencia, sus partes deben interpretarse como un todo.

2. Las prestaciones que definen el objeto negocial en la promesa de compraventa están concatenadas: la venta del 52,73 % indiviso que se corresponderá con la futura unidad de propiedad horizontal, y se reglamentan las conductas en tal sentido.

3. Los objetos de los dos negocios coinciden: hubo una adecuación tanto cualitativa como cuantitativa, y así fue fijado por las partes en la escritura definitiva.

4. El Registro así lo entendió e inscribió ambos contratos de forma definitiva, dando por cancelada la inscripción de la promesa.

5. El contrato de compraventa es inobservable.

Esc. Sabrina Buono
Informante

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 5.11.2019, expediente 2236/2019.*