

PROMESA DE COMPRAVENTA. PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA.
COMPRAVENTA JUDICIAL. DECLARATORIA

Resumen

No es necesario ampliar la relación de bienes de una sucesión antecedente incluyendo derechos de promitente comprador cuando la promesa de compraventa ya fue cumplida y escriturada judicialmente, y ha mediado un negocio de auto-composición de intereses previo entre las partes involucradas. Queda eliminada toda eventualidad de litigio. Se confirma a la contraparte en la posesión del bien.

Informe: Civil

Consulta

I. RELACIÓN DE HECHOS

1950. *Promesa de compraventa.* Por documento privado de 29.5.1950, certificado por el Esc. JAP, los cónyuges LGG y MF prometieron en venta el solar ... de la manzana ..., hoy padrón ...1 de Las Toscas, a favor de WMSF, casado en primeras nupcias con HIS. El documento fue debidamente inscripto en el Registro el 15.11.1950.

1968. *Cesión de promesa.* HIS, por sí y en nombre y representación de sus menores hijos, DSS y FSS, herederos de WMSF, fallecido el 21.11.1964, cedieron los derechos de la promesa referida a CJL, casado en únicas nupcias con ECL, según documento privado de 27.6.1968 certificado por el Esc. PC, inscripto en el Registro marginalmente.

1968. *Cesión de promesa.* Los cónyuges CJL y ECL cedieron los derechos de la promesa a favor de S S. A., según documento privado de 23.8.1968 certificado por la Esc. ECN, debidamente inscripto en el Registro marginalmente.

1975. *Disolución y adjudicación en pago.* En acta de asamblea de 20.6.1975, por asamblea de accionistas, se resuelve la disolución y liquidación de S S. A., adjudicándose, por escritura autorizada el 30.6.1975 por la Esc. ECN, los bienes que integraban el patrimonio de la referida sociedad a los accionistas CJL y ECL. *No se incluyeron en la relación de bienes y adjudicaciones los derechos de promitente comprador antes referidos.*

1975. *Declaratoria.* Por escritura de declaratoria de 9.10.1975 autorizada por la escribana mencionada, se complementa y amplía lo establecido en la cláusula segunda de la escritura del 30.6.1975, fijándose los valores a los bienes adjudicados.

1997. Fallecimiento de CJL. CJL falleció intestado el 30.12.1997, casado en primeras nupcias con ECL. Por auto del 6.10.1998, se declararon únicos y universales herederos a sus hijos legítimos, SAJL, FVJL y GRJL, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge supérstite por sus gananciales. En la relación de bienes no se hace mención ni de los derechos de promitente de comprador ni de los derechos que el causante tenía en la sociedad mencionada.

1998. Reinscripción de promesa. Habiendo caducado la promesa de compraventa antes referida, se la reinscribe en el Registro de Pando el 9.3.1998.

1998. Declaratoria. Por escritura de declaratoria autorizada el 23.4.1998 por la Esc. SI, cuya primera copia se inscribió en el Registro de Pando el 27.4.1998, S S. A., a través de sus liquidadores —ECL—, y los en ese momento presuntos herederos de CJL —declarados herederos, como está más arriba indicado, el 6.10.1998— declaran que rectifican la adjudicación de los bienes hecha en 1975; que el valor de 100 dado al inmueble padrón ...2 de Las Toscas —lindero del padrón ...1, objeto de la presente consulta— adjudicado a ECL, en realidad, era de 75, ya que 25 correspondían a los derechos de promitente comprador del padrón ...1, bien que integraba también el patrimonio de la sociedad. Por consiguiente, rectifican la adjudicación que correspondía a ECL. Declaran que la integró también el padrón ...1, debiéndose adjudicar este a la referida; que no tienen nada que reclamar al respecto, pues el padrón ...1 integraba el valor de la adjudicación, al formar parte el inmueble referido como el padrón ...2, terreno anexo al padrón ...1. Habiéndose operado la correspondiente tradición, y encontrándose ECL en posesión real desde la fecha de la adjudicación, ratifican en todas sus partes la adjudicación, subsanando de esta manera la omisión.

2001. Compraventa judicial. Por escritura autorizada el 21.8.2001 por la Esc. SI, cuya primera copia se inscribió en el Registro de Pando el 23.8.2001, el juez de Paz departamental de la capital subrogante de ... Turno, en representación de los cónyuges LGG y MF, enajenó por título compraventa y modo tradición a ECL, viuda de sus primeras nupcias con CJL, el inmueble padrón ...1 de Las Toscas.

II. CONSULTA

¿Fue correcto el procedimiento para resolver la omisión de la inclusión del bien padrón ...1 de Las Toscas en la adjudicación de 1975? Si no fuera así, ¿debieron incluirse en la sucesión CJL los derechos de promitente comprador, ya que la sociedad se había disuelto y liquidado (y, por lo tanto, estos habrían ingresado en el patrimonio de los socios en estado de indivisión)? Y caso de tener esta última pregunta respuesta positiva, ¿queda saneada la documentación una vez que comience a regir la prescripción de veinte años prevista por la ley 19.889?

III. OPINIÓN DEL CONSULTANTE

Los derechos de promitente comprador que no se incluyeron en la adjudicación de bienes producto de la disolución de la sociedad S S. A. continuaron en el patrimonio de la sociedad en liquidación. Dichos derechos no entraron en el patrimonio de los socios.

El socio fallecido no tenía en su patrimonio los derechos de promitente comprador del bien. Si sostenemos esta posición, por el solo hecho de disolverse la sociedad, los bienes entrarían en estado de indivisión entre los socios, y, por lo tanto, no habría que iniciar un proceso de liquidación y adjudicación. Al disolverse, los bienes siguen estando en el patrimonio de la sociedad, ahora en liquidación, y no salen del patrimonio de esta hasta que no son adjudicados. Lo que tenía el socio fallecido en su patrimonio eran los derechos que aún le correspondían en la sociedad en liquidación.

Es correcto lo que se hizo en la declaratoria de 1998: la adjudicación de 1975 fue parcial, ya que se omitió incluir bienes que formaban parte del patrimonio de la sociedad. En 1998, con el consentimiento de todos los interesados —esto es, el liquidador de la sociedad, el socio vivo y todos los herederos del socio fallecido—, se complementó el proceso de liquidación de sociedad, adjudicando el bien que quedaba. La escritura de compraventa judicial en cumplimiento de promesa de 2001 se hizo correctamente a favor de quien tenía el cien por ciento de los derechos de promitente comprador del bien, la señora ECL, por lo que la titulación está saneada.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

Según surge de la documentación aportada, en la adjudicación en pago otorgada en 1975, se omitió incluir en el patrimonio de la sociedad S S. A. «en liquidación» los derechos de promitente comprador sobre el bien padrón ...1, objeto de la presente consulta. Según declaratoria de 23.4.1998, compareciendo todos los involucrados —esto es, la sociedad en liquidación debidamente representada, la adjudicataria ECL y los hoy ya declarados herederos de su cónyuge CJL, fallecido un año antes (1997)—, «*rectifican* la adjudicación hecha de los bienes quedados en la sociedad y el valor dado al padrón ...2 [...] de [nuevos pesos] cien, cuando en realidad era de [nuevos pesos] 75, y [nuevos pesos] 25 correspondían a los derechos de promitentes adquirentes del padrón ...1 [...]. Dicho bien también integraba el patrimonio de S S. A.» (cláusula cuarta de dicha escritura; destacado nuestro). Asimismo, declaran que el padrón ...1 integró dicha adjudicación en pago; que el bien debió ser adjudicado a la señora ECL; que operó la correspondiente tradición, y que confirman a ECL en la posesión del bien padrón ...1, según resulta de la cláusula quinta de dicha declaratoria:

Los presentes *rectifican* dicha adjudicación declarando que integró la misma el padrón ...1, debiéndosele adjudicar la misma a la señora ECL, no teniendo nada que objetar al respecto, pues integraba el valor de la adjudicación, al formar parte del inmueble mencionado como padrón ...2, siendo un terreno anexo con padrón ...1 y, por consiguiente, habiéndose operado la correspondiente tradición y encontrándose dicha señora en posesión real de la misma desde esa fecha, ratificando en todas sus partes las escrituras mencionadas [...], subsanando de esta manera dicha omisión [destacado nuestro].

Cabe destacar que, de acuerdo con el artículo 2017 del Código Civil, «los herederos de cada cónyuge gozan de los mismos derechos y están sujetos a las mismas acciones que el cónyuge que representan».

El litigio es el conflicto de intereses que se presenta por la pretensión de uno de los interesados y la resistencia del otro; puede estar pendiente o ser un litigio eventual.⁸² Esa controversia jurídica puede resolverse en la vía judicial o puede ocurrir que las partes desistan de obtener la solución de acuerdo con la regulación y opten por autocomponer el conflicto en ejercicio de su autonomía jurídica. Entre los negocios de autocomposición de intereses se encuentran la *transacción*, el *desistimiento* y el *allanamiento*, entre otros.

Puede discutirse cuál es la calificación precisa del negocio denominado «declaratoria» relacionado. Lo que es claro es que se trató de un negocio de autocomposición de intereses entre todos los sujetos interesados en los derechos de promitente comprador del inmueble referido y por el cual pusieron fin a un eventual litigio que podría existir entre ellos —por la omisión ocurrida en la adjudicación en pago otorgada en 1975—, al rectificar la adjudicación realizada, en el sentido de reconocer que los derechos sobre el inmueble padrón ...1 corresponden a la señora ECL y confirmarla en la posesión del inmueble. Así parece haberlo entendido también el señor juez de Paz departamental de ... Turno, en oportunidad de la celebración de la escritura de compraventa judicial en cumplimiento de promesa de 21.8.2001, quien en representación de los cónyuges LGG y MF —promitentes vendedores— enajenó por título compraventa y modo tradición el citado inmueble a la señora ECL, viuda de CJL, *confirmándola en la posesión* que ya tenía tomada del inmueble padrón ...1 precitado. Con la escrituración judicial, entendemos, se dio por cumplida la promesa de compraventa.

Por otra parte, el negocio de autocomposición de intereses fue oponible a terceros a partir de su inscripción registral. Del certificado registral no surgen derechos adquiridos por terceros durante el período comprendido entre: a) la liquidación y adjudicación de los bienes de S S. A., y b) la inscripción de declaratoria otorgada el 23.4.1998, en la cual entendemos que se logra subsanar la omisión de la inclusión del padrón ...1.

82 GAMARRA, Jorge. *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo 1, 4.ª ed. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 1989, p. 71: «La terminología legal no es totalmente correcta, porque cuando dice “litigio eventual”, es el proceso lo eventual, no el litigio que ya existe».

PRESCRIPCIÓN

A todo lo expuesto en el relacionado anterior sumamos, *en subsidio*, el análisis del instituto de la prescripción aplicado al caso de que se trata. En tal sentido, si bien entendemos que, en virtud del negocio celebrado entre los sujetos interesados, estos pusieron fin a cualquier litigio eventual, vale destacar que, con relación a cualquiera acción vinculada a los derechos de promitente comprador, el actual titular del inmueble está en condiciones de oponer la prescripción extintiva como excepción, amparado en el artículo 1216 del Código Civil.

CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta todo lo expresado *ut supra*, y considerando que «cada control de los requisitos de existencia, validez y eficacia de los negocios jurídicos [...] contiene una pluralidad de razonamientos que en su totalidad conducen a la calificación notarial sobre la bondad o no de la titulación»,⁸³ es así que, en respuesta a las interrogantes planteadas, las informantes entienden que:

1. La declaratoria otorgada el 23.4.1998 fue un negocio de autocomposición de intereses entre todos los sujetos interesados que puso fin a cualquier eventual acción relativa a los derechos de promitente comprador. A través de dicho negocio, la señora ECL fue confirmada como adjudicataria de los derechos de promitente comprador y en la posesión del bien padrón ...1. En base a ello, el bien fue escriturado judicialmente a su favor en 2001. Confirmada en su posesión, se dio por cumplida la promesa y cesiones relacionadas.

2. No es necesario ampliar la relación de bienes en la sucesión de CJL, puesto que la promesa ya fue escriturada de oficio —y cumplida y cancelada su inscripción—, tal como surge de la documentación y de la información registral.

3. Sin perjuicio de lo expresado, vale destacar que, con relación a cualquiera acción vinculada a los derechos de promitente comprador, el actual titular del inmueble está en condiciones de oponer la prescripción extintiva como excepción, amparado en el artículo 1216 del Código Civil.

Esc. Patricia Rivas
Informante

Esc. M.^a Valentina Martínez Jaime
Colaboradora

83 VILLAR, Juan Pablo. *Introducción a la argumentación jurídica notarial*. Montevideo: Asociación de Escribanos del Uruguay, 2020, p. 310.

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. M.^a Marcela Aldana, M.^a del Carmen Cabrera, Analía Cánepa, Mariana Capel, Javier Carneiro, Daniella Cianciarulo, Marcela de los Santos, Sandra Etcheverry, Agustina Ferreira, Nicolás García Rodríguez, Alicia González Bilche, Florencia Manfredi, M.^a del Rosario Marchese, Francisco Mastropierro, Roque Molla, Laura Parnás, M.^a Alejandra Portillo, Margarita Puertollano, M.^a del Pilar Ramírez, Ana Realini, Patricia Rivas, Diego Séré, Adriana Silva, Mariella Spagnolo, Verónica Ubillos, M.^a Beatriz Vázquez, Silvia Beatriz Vázquez, M.^a Valentina Martínez Jaime 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 20.6.2022, expediente 2618/2022.*

EMBARGO. SUCESIONES. CUOTA ALÍCUOTA. PARTICIÓN.
INDIVISIÓN POSCOMUNITARIA. EJECUCIÓN DE HIPOTECA.
REMATE JUDICIAL. INDIVISIÓN HEREDITARIA

Resumen

Posibilidad de ejecutar una cuota parte indivisa en un bien integrante de una indivisión hereditaria y poscomunitaria, por una deuda ajena garantizada con una hipoteca contraída por la cónyuge supérstite durante la indivisión.

Informes: Civil y Procesal

Consulta

31.12.1971. Por escritura autorizada por el Esc. JLG, cuya primera copia fue inscrita, JG y otros enajenaron por compraventa y tradición a HGP, casado con MPV, y a JPS, casado con NEC, el padrón 1000 de Ciudad de la Costa, departamento de Canelones.

2.3.1983. Por escritura autorizada por la Esc. RW, cuya primera copia fue inscrita, JPS y NEC enajenaron por compraventa y tradición a los cónyuges HGP y MPV la mitad indivisa del inmueble.

5.6.1991. Fallece HGP, en igual estado civil. Se tramita su sucesión y se declara únicos y universales herederos del causante a sus seis hijos, EGP,