

CESIÓN DE CRÉDITOS. CESIÓN DE CONTRATO. PROMESA DE COMPRAVENTA. PAGA

Resumen

En una compraventa en cumplimiento de compromiso de compraventa y posterior cesión, la carta de pago total otorgada por la parte vendedora en la compraventa genera que el contrato sea firme, con independencia de las relaciones internas entre cedente y cesionario respecto a quién asumió la obligación del pago del saldo de precio.

Informe: Civil

Consulta

Observación formulada con fecha 3.3.2022 y ratificada el 4.5.2022 por la oficina actuaria del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de ... turno, en los autos caratulados «Banco XX c/SAP: ejecución de crédito con garantía hipotecaria», IUE .../2020, en el trámite de la respectiva vía de apremio.

En la dilucidación de la controversia planteada que se dirá, la sede judicial interviniente verbalmente ha estimado procedente la presentación del dictamen técnico de la Asociación de Escribanos del Uruguay, habida cuenta de la prestigiosa trayectoria de sus comisiones técnicas.

I. HECHOS

1. Año 2010. DSSR y CSSR, casados entre sí en únicas nupcias, prometieron vender a MHFS, divorciada de sus únicas nupcias con AM, quien prometió comprar la propiedad y posesión de la futura unidad casa 002 del edificio en construcción en régimen de propiedad horizontal —ley 10.751— en el padrón matriz n.º ... de la localidad catastral Ciudad de la Costa (Canelones), por documento privado que suscribieron el 26.3.2010 en la ciudad de Montevideo y cuyas firmas certificó la Esc. MMG, quien lo protocolizó en la misma fecha (primer testimonio de protocolización inscripto el 16.4.2010 en el Registro de la Propiedad Inmueble de Ciudad de la Costa).

2. El precio de la compraventa proyectada fue fijado en la suma de USD 59.000, de los que la promitente compradora abonó en dicho acto a los promitentes vendedores USD 23.000, importe por el que estos le otorgaron a la primera la respectiva carta de pago parcial (literal *a* de la cláusula tercera).

3. El saldo del precio de la promesa de compraventa —o sea, la suma de USD 36.000— se pagaría a plazos, parte con la entrega de la unidad y el resto en cuotas hasta la escrituración (literales *b* y *c* de la referida cláusula tercera).

4. Los esposos DSSR y CSSR, y la Sra. MHFS, todos en los mismos estados civiles, modificaron la promesa relacionada precedentemente a los efectos exclusivos de rectificar la descripción del bien inmueble objeto, por documento privado que suscribieron el 29.9.2010 en la ciudad de Montevideo y cuyas firmas certificó la mencionada Esc. MMG, quien lo protocolizó en la misma fecha (primer testimonio de protocolización inscripto el 6.10.2010 en el Registro de referencia).

5. **Año 2012.** Las construcciones levantadas en el bien padrón matriz relacionado fueron realizadas según permiso de construcción municipal en propiedad horizontal n.º ..., habilitado por la autoridad municipal el 17.5.2012, según resulta de la nota consignada en el plano de mensura y fraccionamiento horizontal del Ing. Agrim. DGR de abril de 2012, cotejado e inscripto el 26.6.2012 en la oficina delegada de Ciudad de la Costa de la Dirección Nacional de Catastro.

6. Los promitentes vendedores (DSSR y CSSR), en los mismos estados civiles, otorgaron a la promitente compradora (MHFS), en el mismo estado civil, carta de pago parcial por la suma de USD 6.100, por escritura pública que la Esc. NGF autorizó el 18.9.2012.

7. **Año 2013.** MHFS, en el mismo estado civil, cedió los derechos de promitente comprador emergente de la promesa relacionada a la Sra. SAP, soltera, por escritura que la Esc. VC autorizó el 4.1.2013 (primera copia inscripta el 8.1.2013 en el citado registro).

8. Simultáneamente, y en cumplimiento de la promesa y cesión de derechos de promitente comprador precedentemente relacionadas, DSSR y CSSR, en el mismo estado civil, enajenaron por compraventa y tradición a SAP, quien adquirió, la propiedad y posesión de la unidad de propiedad horizontal casa 002, empadronada individualmente con el n.º .../002 de la localidad catastral de Ciudad de la Costa, por escritura que la citada Esc. VC autorizó el mismo 4.1.2013 (primera copia inscripta el 8.1.2013 en el registro de referencia).

9. En la cláusula tercera de la expresada escritura, los vendedores expresaron lo siguiente: «El precio de la presente compraventa asciende a la cantidad de USD 59.000, que la compradora abonó antes de este acto a la parte vendedora, suma por la cual esta le otorgó a aquella total y eficaz carta de pago por el precio estipulado, no teniendo nada más que reclamar».

10. En seguridad de la asistencia crediticia concedida por el banco XX, y en forma simultánea con el otorgamiento de la cesión de derechos de promitente comprador y de la compraventa relacionadas precedentemente, SAP constituyó primera hipoteca a favor del banco XX sobre el bien inmueble relacionado, por otra escritura que la expresada Esc. VC autorizó el 4.1.2013 (primera copia inscripta el 8.1.2013 en el registro de referencia).

11. Año 2020. Ante el incumplimiento de SAP de las obligaciones oportunamente asumidas, con fecha 28.12.2020, el banco XX le promovió la respectiva ejecución hipotecaria, ante el Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de ... turno, en el expediente caratulado «Banco XX c/SAP: ejecución de crédito con garantía hipotecaria» (IUE .../2020).

12. Año 2022. Por informe n.º .../2022, de fecha 3.3.2022, la actuaria adjunta de dicha sede, Esc. SB, manifestó lo siguiente:

Se observa: 1) Respecto al compromiso de compraventa de fecha 26.3.2010, por el cual DSSR y CSSR prometieron en venta el inmueble objeto del presente a MHFS, hay saldo pendiente de pago, del cual no resulta la acreditación total.

Téngase presente que de la carta de pago parcial de fecha 18.9.2012 que agrega, resulta que a la fecha de la suscripción de la misma se mantenía un saldo de USD 29.900 [...].

13. Con fecha 21.3.2022, la Esc. MCG del banco XX acreditó por certificación, a efectos de su presentación en el expediente judicial relacionado, que surgía de la referida cláusula tercera de la compraventa autorizada por la Esc. VC el 4.1.2013 que el precio convenido de USD 59.000 había sido totalmente integrado por la parte compradora, y que la parte vendedora le había otorgado total y eficaz carta de pago por el precio estipulado.

14. Por informe n.º .../2022, de 4.5.2022, la oficina actuaria mantuvo la observación realizada, manifestando:

Tomando en consideración lo certificado a fs. [...], debe tenerse presente que la carta de pago otorgada [por] los señores DSSR y CSSR en la escritura de fecha 4.1.2013 fue a favor de SAP por la suma total de USD 59.000, quien no asumió hacerse cargo del saldo pendiente que a esa fecha existía.

La obligación pendiente del compromiso antes citado por USD 29.900 y que resulta además de la carta parcial de pago de fecha 18.9.2012 no ha sido extinguida, en opinión de quien informa.

Tratándose de una acción personal la que se genera por dicho saldo, se sugiere tramitar por la vía correspondiente la prescripción, al amparo de lo dispuesto por el artículo 1216 del Código Civil.

15. Por escrito de fecha 21.6.2022, el banco XX insistió ante la sede respecto de la validez y eficacia de la carta de pago total del precio, otorgada por los vendedores DSSR y CSSR a la compradora SAP en la compraventa de fecha 4.1.2013, y solicitó que se tuviera por levantada la observación de la oficina actuaria.

16. Por informe n.º .../2022, de fecha 19.7.2022, fs. ..., la oficina actuaria dijo:

Se toman en cuenta las argumentaciones agregadas por la parte actora de fojas ... a ...

Quien suscribe el presente, y por los fundamentos ya informados a fojas ..., mantiene su posición respecto al saldo de precio emergente del compromiso de compraventa de fecha 26.3.2010.

De todos los elementos que se aportaron, así como de los previos informes, se valdrá la titular de la sede a los efectos de poder tomar la posición que crea de recibo.

17. Por decreto .../2022, de fecha 21.7.2022, la sede dispuso: «Téngase presente lo informado por la oficina actuaria, debiendo la actora dar cumplimiento a lo informado por la misma a fojas ... y fojas ...».

II. OPINIÓN DEL BANCO

a. Planteo

Como bien señaló la oficina actuaria, al momento en que los promitentes vendedores (DSSR y CSSR) otorgaron la carta de pago parcial de fecha 18.9.2012 a la promitente compradora (MHFS), esta aún adeudaba a los expresados promitentes vendedores el saldo impago del precio de la promesa de fecha 26.3.2010. Puede destacarse que incluso en la cesión de derechos de promitente comprador de fecha 4.1.2013, dicho adeudo continuaba vigente.

Le asistió asimismo razón a la oficina actuaria cuando relevó que en la referida cesión de derechos de promitente comprador, la cesionaria SAP no había asumido expresamente hacerse cargo del referido adeudo.

En puridad, del análisis de la documentación resulta comprobado que el referido adeudo fue efectivamente abonado, y que lo hizo la cesionaria, porque así lo aseveró categóricamente la parte vendedora cuando declaró que «la compradora abonó antes de este acto a la parte vendedora, suma por la cual esta le otorgó a aquella total y eficaz carta de pago por el precio estipulado, no teniendo nada más que reclamar».

No puede determinarse, en cambio, a ciencia cierta cuándo tuvo lugar dicho pago, ya que mientras que en la cesión de derechos de promitente comprador no se practicó ninguna mención a este, en la compraventa celebrada simultáneamente y a continuación la parte vendedora declaró que el precio había sido abonado «antes de dicho acto».

El banco no tiene el honor de compartir las consecuencias jurídicas que la tesis propugnada por la oficina actuaria hace derivar de las expresadas circunstancias fácticas; principalmente, la ineficacia liberatoria de la carta de pago otorgada por la parte promitente vendedora a la cesionaria de la parte vendedora y, consiguientemente, la eventual resolubilidad de la promesa por el incumplimiento de la obligación principal de pagar el precio, en ejercicio de la condición resolutoria implícita edictada por los artículos 1431 y 1731 del Código Civil. En efecto, la verificación del pago de los precios en el estudio de títulos no responde a un prurito del intérprete de cerciorarse del comportamiento ético de las personas en el cumplimiento de sus obligaciones, sino en detectar las eventuales posibilidades de resolución de los negocios jurídicos por incumplimiento y la consecutiva afectación de la cadena de enajenaciones derivadas hasta el último título.

En el caso que nos ocupa, la alegada falta de asunción de la obligación de pagar el saldo del precio de la promesa de autos adeudado por la cesionaria no afectó en absoluto la validez de su pago, y, por ende, tampoco incidió respecto de la legítima extinción de la obligación respectiva.

Por tales motivos, el banco postula decididamente la plena validez y eficacia de la carta de pago dada en la compraventa por los promitentes vendedores a la cesionaria respecto de la referida obligación de pagar el precio contraída por la cedente en la promesa, en mérito a las razones y fundamentos que seguidamente pasaremos a exponer.

b. Cesión de crédito y cesión de contrato

En forma previa al análisis jurídico de la cuestión que nos ocupa, y a efectos de asignarle a la controversia de autos el marco normativo que a nuestro juicio le corresponde, resulta conveniente practicar un sucinto repaso de las nociones fundamentales de *cesión de crédito* y de *cesión de contrato*.

Enseña el profesor GAMARRA que en nuestro derecho, mientras la cesión de crédito constituye un tipo contractual nominado (C. Civil, arts. 1757 y ss.), la cesión de contrato carece de previsiones al respecto, por lo que dentro del citado cuerpo de leyes, los principios generales podrían proporcionar el fundamento de este instituto.¹⁷⁵ De acuerdo con el citado jurista,

la cesión de crédito produce un cambio en el sujeto activo de la relación obligacional singular (el acreedor es sustituido por un tercero) y puede estipularse con prescindencia de la voluntad del deudor, pues en nada lo perjudica. Al deudor le es indiferente que, en el futuro, deba pagar a Juan y no a Pedro (el contenido de su prestación no se altera). La cesión de crédito es, por ello, un negocio jurídico bilateral que se perfecciona con el acuerdo de voluntades del cedente (acreedor originario) y cesionario (tercero que sucede al acreedor en la posición activa de un vínculo obligacional que permanece incambiado).¹⁷⁶

La cesión de contrato, por su parte, es definida por este autor como un negocio trilateral entre cedente, cesionario y cedido por el que el primero transfiere al segundo, que adquiere, su calidad de parte de un contrato bilateral, comprensivo del haz de derechos y deudas que esta comporta, y el cedido presta su consentimiento respecto del cambio de deudor de las obligaciones de las que es acreedor.¹⁷⁷

Se configura, entonces, una hipótesis de sucesión de parte por un negocio entre vivos, regida por el artículo 1292 del Código Civil cuando establece que «los efectos de los contratos se extienden activa y pasivamente a los herederos y *demás sucesores de las partes*, a menos que lo contrario resulte

175 GAMARRA, Jorge. *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo XV. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 1990, pp. 197 y ss.

176 GAMARRA, Jorge. *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo XV cit., p. 198.

177 GAMARRA, Jorge. *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo XV cit.

de una disposición especial de la ley, de una cláusula de la convención o de la naturaleza misma del contrato» (el destacado nos pertenece).

Una variante de la cesión de contrato consiste en la denominada *cesión legal del contrato*, en la que, en protección de los intereses de una de las partes, el legislador se abstiene de requerir la voluntad de alguna de ellas, por lo que la sucesión en la calidad de parte en un contrato se produce igualmente, pero con prescindencia de recabar el consentimiento de todos los sujetos que, de otra forma, hubieran debido participar necesariamente en la formación de la cesión de contrato voluntaria.¹⁷⁸

Esta distinción doctrinaria entre *cesión de contrato* y *cesión de crédito* ha sido receptada por la jurisprudencia.¹⁷⁹

c. Régimen de transferencia de la ley 8.733

Un primer aspecto que nos proponemos abordar en este análisis refiere a la regulación de la traslación de derechos y obligaciones de las partes en el régimen especial de la ley 8.733, de 17 de junio de 1931.

La transmisión de los derechos y obligaciones de la parte promitente vendedora se encuentra regulada por el primer inciso del artículo 17 de la citada ley, que establece: «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». Se ha consagrado de esta forma, y en aras de la protección del promitente comprador, una cesión legal del contrato en la que, sin participación, consentimiento, actividad o manifestación de voluntad de clase alguna de aquel, el vínculo obligacional de la promesa de compraventa pasa a quedar entablado entre este y el nuevo propietario del bien.

La hipótesis de sustitución subjetiva de la parte promitente compradora, en cambio, ha sido contemplada tangencialmente en las siguientes disposiciones: a) literal c del artículo 5.º de la ley citada, donde, entre los pactos reputados nulos por el legislador, por considerarlos contrarios al orden público o a las buenas costumbres (C. Civil, art. 11), se incluyó a la cláusula «que prohíba transferir el compromiso sin consentimiento expreso del enajenante»; y b) incisos 1.º y 2.º del artículo 35 de la multicitada ley, cuando dispone:

El compromiso de enajenación a plazo es transferible por el endoso escrito a continuación, al margen o al dorso del instrumento inscripto, que deberá practicarse con los requisitos exigidos por el artículo 3.º y con las enunciaciones de los incisos A y B del artículo 4.º.

178 GAMARRA, Jorge. *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo XV cit.

179 *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomos XXXV, caso 75; XL, caso 92; XLI, caso 15, y XLVIII, caso 78.

De la transferencia se tomará razón al margen de la inscripción respectiva, y el enajenante deberá comunicarla a la otra parte (artículos 1757 y siguientes del Código Civil).

Comentando esta cuestión, GAMARRA sostiene que

puede suscitarse la duda de si estas disposiciones se refieren a la cesión del contrato o a la cesión de créditos. La ley no es nada precisa al respecto, puesto que habla de «transferir el compromiso», expresión que puede hacer pensar, más bien, en una cesión del contrato, en la transmisión integral de la relación de la cual sale el cedente, siendo su lugar ocupado por el cesionario.¹⁸⁰

No obstante esta impresión inicial, el citado jurista se inclina a postular la tesis de que se trata de una cesión de créditos:

Me parece preferible, sin embargo, sostener que estas normas refieren a la cesión de créditos, porque para que la cesión del contrato pueda tener lugar, se requiere el consentimiento del acreedor cedido (puesto que se trata de un negocio trilateral), en tanto que, según el artículo 35, basta con que se comunique a la otra parte.¹⁸¹

Por nuestra parte señalamos que, a mayor abundamiento de esta lectura, el legislador patrio ha citado la normativa del Código Civil que regula el contrato de cesión de crédito, a efectos de aclarar palmaria y definitivamente a qué notificación está aludiendo.

En materia registral, la norma tampoco resulta decisiva para la determinación de la naturaleza de la figura. En efecto, el numeral 2.º del artículo 17 de la ley 16.871, de 28 de setiembre de 1997 (Ley Orgánica de los Registros Públicos), adopta un alcance genérico al limitarse a declarar inscribibles

las promesas a que refiere la ley 8.733, de 17 de junio de 1931, y sus *modificaciones*, siempre que las partes hayan acordado someterse al régimen de dicha ley. Se exceptúan del pacto de sujeción a la referida ley las promesas respecto de las cuales el régimen especial citado es obligatorio [el destacado nos pertenece].

La jurisprudencia se muestra dividida al respecto: para unos magistrados, la cesión de compromiso de compraventa importa una verdadera cesión de contrato,¹⁸² mientras que para otros jueces, se trata de una cesión de crédito.¹⁸³

Trasladando estos conceptos a la cesión que nos ocupa, debernos admitir que su redacción no resultó especialmente feliz: mientras que su membrete —no integra la escritura, ya que la precede, de acuerdo al artículo 127 del Reglamento Notarial— consignó como determinación del nombre del acto

180 GAMARRA, Jorge. *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo IV. Montevideo: Amalio M. Fernández, 1964, p. 130.

181 GAMARRA, Jorge. *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo IV cit.

182 *Anuario de Derecho Civil Uruguayo* cit., tomo XXXVIII, caso 86.

183 *Anuario de Derecho Civil Uruguayo* cit., tomos XXXV, caso 78, y XLIX, caso 85.

la frase «cesión de promesa», la cláusula segunda, que fija el objeto del contrato, establece claramente que MHFS «cede libre de toda obligación, interdicción, expropiación, gravámenes y bajo la condición de títulos buenos los derechos de promitente comprador que en la promesa relacionada en la cláusula primera del presente le corresponden a SAP, quien en tales conceptos adquiere» (destacados nuestros).

Esta intención negocial inequívoca queda ratificada posteriormente en la cláusula cuarta, relativa a la tradición, en la que la cedente «transfiere a la cesionaria los derechos que a la misma le corresponden en la promesa relacionada, colocándola en su mismo lugar y prelación respecto de los derechos cedidos y haciéndole entrega de los documentos que le sirven de título»; y en la cláusula quinta, relativa al saneamiento, donde la cedente «garantiza la existencia y legitimidad de los derechos cedidos» (destacados nuestros).

Le asiste, entonces, razón a la oficina actuaria cuando, a partir del tipo contractual elegido por las partes, reclama que el saldo impago del precio de la promesa debió haber sido asumido expresamente por la cesionaria, habida cuenta de que el haz obligacional típico del acuerdo de voluntades adoptado por las partes, por su naturaleza, no incluía dicha prestación a cargo de ella.

Sin perjuicio de lo expresado, corresponde igualmente señalar que en la compraventa de fecha 4.1.2013, celebrada para satisfacción de la promesa y cesión que nos ocupa, tanto los promitentes vendedores como la cesionaria entendieron que se había tratado de una auténtica cesión de contrato, ya que no solo en el numeral II de la cláusula primera de dicha escritura los comparecientes se refirieron a dicha transferencia como «cesión de promesa», sino que, además, en el acápite la cláusula segunda, la parte vendedora manifestó expresamente que venía a enajenar «en cumplimiento de la promesa y cesión de promesa referidas».

d. Vínculo estructural del contrato preliminar con el contrato definitivo

Otro aspecto teórico que debe profundizarse en la especie refiere a la validez de la carta de pago dada en la compraventa respecto del saldo impago del precio pactado en la promesa.

GAMARRA sostiene que en el esquema clásico del contrato preliminar, su función consiste en preparar el otorgamiento del contrato definitivo, dado que las partes se obligan a celebrar entre sí un contrato futuro.¹⁸⁴

En la promesa de compraventa de la citada ley 8.733 y sus modificativas, en cambio, se adelanta el cumplimiento de una de sus prestaciones principales, a saber, la obligación de pagar el precio a cargo del promitente

184 GAMARRA, Jorge. Tratado de derecho civil uruguayo, tomo IX. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 1990, p. 45.

comprador, la que, de esta manera, deviene un elemento esencial del tipo contractual que la ley consagra (arts. 1.º, 4.º, literal *d*, 15 y 51). Ello nos conduce a indagar sobre la relación que existe entre este contrato preliminar, que prepara el acuerdo de voluntades y adelanta una de las prestaciones principales, y el contrato definitivo que lo concreta.

La obligación de pagar el precio de la promesa y de la compraventa constituye la misma obligación de dar, puesto que el precio de la primera es —tiene que ser— el mismo precio de la segunda, en una relación de identidad y correspondencia.

Analizando la cuestión, la profesora GNAZZO concluye que

el contrato preliminar y el definitivo son autónomos estructuralmente, pero no lo son funcionalmente. El vínculo entre ambos es recíproco, porque refiere a la propia causa, y la incidencia de las vicisitudes en el primero se refleja de modo directo en el segundo, provocando incluso su nulidad.¹⁸⁵

Aplicando tal noción a la cuestión que nos ocupa, entendemos que la carta de pago otorgada en la compraventa tiene la aptitud de acreditar la cancelación del adeudo contraído en la promesa; se trató de un pago debido que vinculó funcionalmente el contrato preliminar (promesa) con el contrato definitivo (compraventa) a través de la causa, que era común a ambos acuerdos de voluntad. Por lo tanto, la carta de pago total por el precio de la compraventa es, al mismo tiempo y en forma biunívoca, la carta de pago de la promesa.

e. La paga realizada por la cesionaria

Surge acreditado de autos que, si bien la cesionaria no asumió en la cesión el pago del saldo de precio de la promesa, igualmente lo abonó antes del otorgamiento de la compraventa. Dicha conducta debe ser valorada a la luz de la normativa que regula los modos de extinguir las *obligaciones*.

De acuerdo con el artículo 1448 del Código Civil, «la paga es el cumplimiento, por parte del deudor, de la dación o hecho que fue objeto de la obligación». De esta forma, el legislador sienta el principio general que rige la paga, conforme al cual, en principio, compete únicamente al deudor el cumplimiento de la prestación debida.

Sin perjuicio de ello, el artículo 1450 del mismo cuerpo de leyes amplía el elenco de sujetos que igualmente pueden satisfacer el crédito del acreedor:

La paga puede hacerse no solo por el mismo deudor, sino por cualquier interesado en ella, como el correo de deber o el fiador.

La paga puede también hacerse por un tercero, no interesado, que obre consintiéndolo expresa o tácitamente el deudor.

185 GNAZZO, Teresa. «Vínculo jurídico entre el contrato preliminar y el definitivo». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 73, n.º 7-12 (jul.-dic. 1987), pp. 45 y ss.

Puede hacerse igualmente por un tercero, ignorándolo el deudor.

En este caso, el tercero tendrá derecho para repetir contra el deudor lo que hubiere pagado; si pagó contra la voluntad del deudor, no podrá repetir contra este.

Entiende BERDAGUER que el codificador, al incluir a personas ajenas a la relación obligacional entre los posibles sujetos del cumplimiento de la paga y conferirles legitimación para pagar, ha consagrado el *ius solvendi* de los terceros con carácter general, salvo que la naturaleza de la prestación lo imposibilite por tratarse de una obligación *intuitu personae*, que impida el cumplimiento por un sujeto distinto al deudor original.¹⁸⁶

Al respecto de estos nuevos sujetos, el codificador introdujo la clasificación de *terceros interesados* y *terceros no interesados*, que merece sus reparos: los terceros interesados, en puridad, no son terceros, sino verdaderos deudores, tanto los solidarios como los fiadores; los terceros no interesados, en tanto se encuentran dispuestos a cancelar un adeudo ajeno, tienen un interés patrimonial concreto en que dicha obligación se extinga.

La distinción interesa a los efectos de las distintas acciones que pueden intentar los terceros que pagan contra el deudor: mientras que entre los terceros interesados, los deudores solidarios que paguen íntegra la deuda solo pueden reclamar contra los otros deudores por la parte que a cada uno corresponde (C. Civil, art. 1404, inc. 2.º), y el fiador que ha pagado por el deudor debe ser indemnizado por este, conforme a lo preceptuado por el artículo 2131 del Código Civil, los terceros no interesados deben regular su repetición contra el deudor, de acuerdo al régimen del artículo 1450 transcripto, que atiende a que el deudor original haya consentido expresa o tácitamente, ignorado o incluso se haya opuesto al pago por el tercero.

La individualización del sujeto que paga, entonces, refiere a un aspecto que constituye harina de otro costal y que en nada afecta la validez y eficacia intrínsecas del pago verificado.

PEIRANO FACIO se pregunta por qué el legislador, luego de establecer el principio general de que es el deudor quien debe pagar, pasa luego a legitimar una serie de conductas de sujetos ajenos que se alejan del canon preestablecido. Al respecto, este autor afirma que

la única explicación que cabría es que al derecho le interesa, por supuesto, que las obligaciones sean cumplidas. Las obligaciones constituyen relaciones jurídicas de carácter transitorio, esencialmente percederas, cuyo cumplimiento persigue el derecho por todos los medios. Y si existe la oportunidad de que puedan extinguirse mediante el pago hecho por un tercero, al derecho no le preocupa que se extinga de esa forma.¹⁸⁷

186 BERDAGUER, Jaime. *Fundamentos del derecho civil*, tomo II, 1.ª parte («La obligación»). Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 2000, pp. 113 y ss.

187 PEIRANO FACIO, Jorge. *Curso de obligaciones*, tomo VI. Montevideo: Centro de Estudiantes de Derecho, 1957, p. 33.

En el caso que nos ocupa, y analizando la conducta verificada por la cesionaria al pagar el adeudo de la cedente, a la luz de los conceptos legales antedichos, puede afirmarse, en primer término, que, por su naturaleza, la obligación de pagar el precio —obligación de dar— era pasible de ser cumplida por una persona distinta de la deudora original.

Resulta asimismo evidente que si la cesionaria consideró que ese pasivo personal era propio, estaba cumpliendo la prestación debida en su calidad de deudora, de acuerdo con el principio general establecido por el artículo 1448 precedentemente transcripto. Esta autopercepción de la cesionaria como deudora del saldo de precio de la promesa se ve robustecida *a fortiori* por la conducta asumida por la propia parte acreedora del saldo de precio de la promesa, la que, según sus propias palabras consignadas en la escritura de compraventa, entendió estar recibiendo el pago de la verdadera deudora, en mérito a la cesión de promesa relacionada como tal en el numeral II de la cláusula primera de la escritura de compraventa de fecha 4.1.2013 y en el acápite de la cláusula segunda del citado documento.

En tal sentido, podría incluso hacerse acopio de la pauta interpretativa proporcionada por el artículo 1301 del Código Civil, conforme a la cual «los hechos de los contrayentes, posteriores al contrato, que tengan relación con lo que se discute, servirán para explicar la intención de las partes al tiempo de celebrar el contrato».

En la tesis propugnada por la oficina actuaria, que hizo hincapié en que la cesionaria no había asumido expresamente dicha cancelación, en realidad se trató de un pago realizado por la cesionaria en su calidad de tercera no interesada, de acuerdo a la clasificación legal, pero muy interesada en la realidad de los hechos, ya que al liberar de ese adeudo a la cedente, estaba asegurándose a sí misma la firmeza de los derechos de promitente comprador que había adquirido, y, consiguientemente, de la compraventa en cumplimiento de dicho preliminar, obteniendo de esta forma la bondad de la titulación dominial del bien que iba a comprar.

En otras palabras: sea cual fuere la interpretación que se le brinde a los hechos, no quedan dudas de que el pago realizado por la cesionaria fue válido y extinguió el adeudo del saldo de precio de la promesa.

f. Naturaleza y contenido de la carta de pago otorgada por los vendedores a la compradora

Si bien el instituto de la *carta de pago* no se encuentra regulado en forma expresa en el Código Civil patrio —principalmente, por tratarse de una noción ajena al derecho civil francés, que constituyó su fuente de inspiración directa a través de la experiencia codificadora napoleónica—, la noción jurídica hunde sus raíces en el derecho hispánico que rigió en nuestro país durante la época colonial, a partir de la ley 81 del título VIII de la Tercera Partida del rey Alfonso X *el Sabio* y hasta los comienzos de la vida inde-

pendiente, con la sanción del artículo 2390 del Código Civil, manteniendo en la actualidad una inusitada vigencia en la praxis notarial.

Sin perjuicio de lo expresado, la carta de pago no constituye una figura totalmente ajena al codificador civil uruguayo, quien realizó menciones tangenciales a ella en múltiples dispositivos: el artículo 914, relativo a la carta de pago de un legado de perdón de deuda; el artículo 980, que refiere a la carta de pago de los acreedores del difunto a favor del heredero que satisface el pasivo hereditario; el artículo 1462, que refiere al recibo o carta de pago correspondiente al último período de un pago pactado en prestaciones parciales y períodos determinados; el artículo 1915, que regula la carta de pago del socio de una sociedad civil a un acreedor social; el artículo 2210, que alude a la carta de pago del capital en un mutuo fructífero, etcétera.

COUTURE definió la carta de pago como «recibo; documento liberatorio que otorga el acreedor a favor del deudor, declarando extinguida la obligación».¹⁸⁸ Más modernamente, BERDAGUER conceptualiza la noción jurídica de la carta de pago:

Constituye una declaración unilateral del acreedor, expresada por escrito, mediante la cual este reconoce que se le ha pagado. Es un acto posterior al pago que no es en absoluto esencial y que a veces puede faltar porque, en principio, el pago puede probarse por cualquier medio de prueba. No obstante, la carta de pago tiene gran importancia práctica en determinados casos; por ejemplo, para acreditar el pago de obligaciones dinerarias cuyo cumplimiento, de otro modo, suele ser difícil de probar.¹⁸⁹

Desde el punto de vista procesal, el otorgamiento de la carta de pago representa la preconstitución extrajudicial de un medio de prueba, en los términos del artículo 140 del Código General del Proceso. Analizando su contenido, BERDAGUER destaca que la carta de pago presenta las siguientes características: 1) consiste en un acto unilateral (solamente corresponde al exacreedor); 2) contiene una declaración de voluntad de contenido patrimonial («otorgar una carta de pago»), por lo que pertenece a la categoría de *negocio jurídico unilateral*; 3) resulta análoga a la confesión (el exacreedor admite la veracidad de un hecho personal o de su conocimiento, desfavorable a su interés y favorable a su adversario, al igual que sucede en la confesión judicial [C. General del Proceso, art. 153.1]); 4) su obtención constituye un derecho y, al mismo tiempo, una carga del exdeudor (o del tercero que pagó); 5) tiene naturaleza abdicativa (contiene la renuncia implícita o explícita a formular reclamos por el concepto enunciado en el documento); 6) reviste la calidad de «acertamiento» (elimina la incertidumbre acerca de si la obligación se cumplió o no, y acerca de si el cumplimiento se adecuó o no exactamente al objeto de la obligación); 7) si se otorga en escritura pública, goza de los atributos justificativos clásicos que la ley asigna a los

188 COUTURE, Eduardo J. *Vocabulario jurídico*. Montevideo: Biblioteca de la Facultad de Derecho, 1960.

189 BERDAGUER, Jaime. *Fundamentos del derecho civil*, tomo II cit., p. 111.

instrumentos públicos («[...] hace plena fe en cuanto al hecho de haberse otorgado y su fecha. En tal sentido, la fuerza probatoria del instrumento será la misma para todos» [C. Civil, art. 1575]); 8) cuando el escribano presencia el pago, asume la responsabilidad de que haya sucedido ante sus sentidos (*de visu et auditu*), mientras que si se limita a consignar que el pago se realizó antes de ese acto, el notario solo recoge una declaración confesoria del exacreedor, etcétera.¹⁹⁰

Se trata, en definitiva, de un negocio jurídico unilateral de la parte exacreedora por el cual declara por escrito que una determinada obligación se encuentra satisfecha por la paga (C. Civil, arts. 1447, num. 1.º, y 1448); de esta forma, proporciona a la parte deudora —o al tercero que pagó— la prueba documental de la verificación del referido modo de extinguir obligaciones, pues es a estos a quienes les incumbe probar dicho extremo (C. Civil, art. 1573, inc. 1.º).

g. La carta de pago de autos y la teoría del acto propio

Afirma la doctrina que las partes de un contrato bilateral o sinalagmático —esto es, de aquel acuerdo de voluntades que impone a las dos partes obligaciones recíprocas, como lo define el artículo 1248 del Código Civil— son titulares al mismo tiempo de créditos, obligaciones y derechos potestativos (aquellos inherentes a la calidad de parte de un contrato). Al respecto señala GAMARRA que «el derecho a reclamar la nulidad del contrato —o su resolución, en caso de incumplimiento—, a oponer la excepción de contrato no cumplido, a ejercitar el recesso unilateral corresponden únicamente a los sujetos que son partes en el contrato».¹⁹¹

Como lo establece el inciso 2.º del artículo 1431 del Código Civil en la parte general de contratos, «en el caso de que una de las partes no cumpla con su compromiso, la parte a quien se ha faltado puede optar entre obligar a la otra a la ejecución de la convención, cuando es posible, o pedir la resolución con daños y perjuicios». En sede de compraventa, el artículo 1731 consagra idéntica opción respecto del enajenante: «Si el comprador estuviese constituido en mora de pagar el precio en el tiempo y lugar indicados en el artículo 1728, el vendedor tendrá derecho para exigir el precio o la resolución de la venta, con indemnización de daños y perjuicios».

Pasando al asunto que nos ocupa, puede inferirse que, en la lectura de la titulación practicada por la oficina actuaria, la carta de pago total otorgada por los vendedores a la cesionaria en la compraventa no acreditaría el cumplimiento del pago del saldo de precio de la promesa ni liberaría a la cedente que continúa siendo la deudora de dicho adeudo; por el contrario, aún persistiría dicho adeudo.

190 BERDAGUER, Jaime. *Fundamentos del derecho civil*, tomo II cit., p. 459 y ss.

191 GAMARRA, Jorge. *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo XV cit., p. 199.

En dicha óptica, se encontraría aún abierta la posibilidad de resolución de la promesa por el incumplimiento de la obligación principal de pagar el precio, en ejercicio del derecho potestativo a que hicieramos mención.

En opinión del banco, dicha tesis no se compadece con el hecho de que serían los propios vendedores que han otorgado la carta de pago total los únicos legitimados para, eventualmente, promover la resolución de la promesa de compraventa, yendo así contra sus propias manifestaciones y conductas, lo que amerita su análisis a la luz de la *teoría del acto propio*.

La doctrina de los actos propios, conocida en latín bajo la fórmula *non venire contra factum proprium* (o también *venire contra factum non potest*), proclama desde el jurisconsulto romano ULPIANO (Digesto, 1, 7, 25) el principio general de derecho que establece la inadmisibilidad de actuar contra los propios actos hechos con anterioridad; es decir, prohíbe que una persona pueda ir contra su propio comportamiento mostrado con anterioridad para limitar los derechos de otra que había actuado de esa manera movido por la buena fe de la primera. Constituye, por lo tanto, un límite del ejercicio de un derecho subjetivo, de una facultad o de una potestad, como consecuencia del principio de buena fe; particularmente, de la exigencia de observar, dentro del tráfico jurídico, un comportamiento consecuente.

Asevera GELSI BIDART que la doctrina del *venire contra factum proprium* sustenta la incoherencia o incongruencia de la conducta de un sujeto respecto de anteriores comportamientos; se verifica incompatibilidad, por contradicción entre estas.¹⁹² La teoría del acto propio aplica el valor justicia: realizada determinada conducta que lleva al convencimiento de los demás de que será permanente, no corresponde que, de manera abrupta, se introduzca un cambio en aquella en perjuicio del sujeto que, sobre tales bases, se ha relacionado con el sujeto activo.

Se trata, en realidad, de un principio que se arraiga en las normas constitucionalistas de cuño *jus naturalista* (Constitución, arts. 7.º, 72 y 332) y posee idéntico substracto ideológico al de la buena fe, del que conforma una expresión concreta, y como tal, no se plantea obstáculo alguno en punto a su extensión a la resolución de conflictos de derecho público.

Por último, cabe señalar que la teoría del acto propio ha sido recogida ampliamente por la jurisprudencia patria más reciente.¹⁹³

En suma: 1) en la promesa de compraventa de autos, los únicos sujetos legitimados para ejercer el derecho potestativo de promover la resolución del contrato de promesa por incumplimiento de la parte promitente compradora serían los promitentes vendedores (DSSR y CSSR); 2) estos dieron carta de

192 GELSI BIDART, Adolfo. «Acerca de la teoría de los actos propios». En *Revista Jurídica Estudiantil*, n.º 5, p. 11.

193 *La Justicia Uruguayo*: casos 13.542, 13.722, 13.933 y 14.487, y sumas 124.072 y 131.037. *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*: tomo XXXVIII, casos 1.064 al 1.068; tomo XXXIX, casos 964 al 969; tomo XL, casos 992 y 993; tomo XLI, casos 177 al 179; tomo XLII, caso 138; tomo XLIV, casos 630 y 631; tomo XLV, casos 755 y 756; tomo XLVI, casos 615 y 616; tomo XLVII, caso 412; tomo XLVIII, casos 680 y 681; tomo XLIX, casos 649 y 650.

pago total a la cesionaria y parte compradora por el precio de la promesa de compraventa en la compraventa de fecha 4.1.2013; 3) consecuentemente, están legalmente impedidos de incoar cualquier demanda de resolución del contrato porque no existe adeudo de clase alguna y porque, con dicha acción, irían en contra de sus propios actos, como lo sostiene la teoría del acto propio, de aceptación unánime por la jurisprudencia nacional.

h. Conclusiones

1. La cesión de derechos de promitente comprador de autos constituyó una cesión de créditos en la que la cesionaria no asumió expresamente la cancelación del saldo de precio de la promesa.
2. La promesa de compraventa y la compraventa en cumplimiento de la primera se encuentran conectadas por la causa que les es común, por lo que la carta de pago total del precio de la compraventa extinguió también la obligación de pagar el saldo del precio de la promesa.
3. La paga de autos fue realizada válidamente por la cesionaria, sea que esta se haya considerado a sí misma como la nueva deudora del saldo de precio o como tercero no interesado, y desplegó sus efectos con total eficacia.
4. La carta de pago otorgada por los promitentes compradores a la cesionaria en la compraventa canceló el saldo del precio de la promesa y liberó completamente a la cedente.
5. La carta de pago de autos satisface todos los requisitos de forma y de fondo que exigen la doctrina y la práctica notarial.
6. Los promitentes vendedores que otorgaron la carta de pago se encuentran impedidos de practicar ningún reclamo ulterior porque se los imposibilita la teoría del acto propio.

III. CONSULTA

Por los fundamentos reseñados, y a los efectos de que la referida oficina actuaria pueda rever el criterio sustentado en su actuación y finalmente la sede acceda a decretar la correspondiente subasta judicial oportunamente incoada, se solicita a la entidad gremial tenga a bien informar, a través de la calificada opinión de las comisiones técnicas que la Comisión Directiva estime pertinentes, cuál es el criterio técnico que debe sostenerse en la interpretación de la expresada documentación.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. M.^a Marcela Aldana, Juan Pablo Alonso, M.^a del Carmen Cabrera, M.^a Inés Casatroja, Gustavo Echavarría, M.^a Sofía Estellano, Nicolás García Rodríguez, Adriana

Goldberg, Alicia González Bilche, Francisco Mastropiero, Roque Molla, Margarita Puertollano, Patricia Rivas, M.^a del Rosario Marchese, Ana Realini, Juan Pablo Villar, M.^a Beatriz Vázquez, Carlos Groisman, Daniella Cianciarulo, M.^a Alejandra Portillo, Diego Séré y Marcela de los Santos, comparte la opinión expresada por el banco en su consulta.

Entre los controles que efectúa el operador jurídico en el estudio de títulos se encuentra el de verificar que los contratos sean firmes. Si un contrato fuera resoluble y llegara a resolverse, cesará su eficacia; caerá el título, y una de sus consecuencias será que la parte vendedora reasumirá la titularidad del derecho que había transmitido.

El artículo 1430 del Código Civil limita los efectos de la resolución al disponer que no podrá hacer que se resuelvan los derechos conferidos a terceros poseedores de buena fe. En el mismo sentido, el artículo 1734 expresa:

Mas la resolución del contrato no dará derecho contra terceros poseedores de buena fe; debiendo observarse en este caso lo dispuesto en el artículo 1430.

Si en la escritura de venta de un inmueble aparece haberse pagado el precio, no se admitirá prueba en contrario sino la de nulidad o falsificación de la escritura, y solo en virtud de esta prueba habrá acción contra terceros poseedores.

En el caso concreto, la parte vendedora declaró que la parte compradora abonó antes de este acto a la parte vendedora la totalidad del precio de la compraventa y le otorgó total carta de pago por el precio estipulado, no teniendo nada más que reclamar. De la escritura pública surge que se pagó todo el precio de la compraventa prometida; dicha situación no admite prueba en contrario, de acuerdo con el artículo 1734 del Código Civil, salvo la situación de nulidad o falsificación de la escritura, que es ajena al caso sometido a consulta.

Por lo tanto, en el caso, surge probado que el precio de la compraventa prometida se pagó y que el contrato es firme (no resoluble).

El hecho de que el cesionario haya asumido o no el pago del saldo de precio puede dar lugar a relaciones internas entre cesionario y cedente, pero es irrelevante respecto a la firmeza de la compraventa otorgada: la parte vendedora era la persona legitimada para resolverla por el incumplimiento de la obligación de pagar el precio y ya no puede hacerlo, por haberlo recibido y haber otorgado carta de pago total.

Eximiéndonos de un mayor desarrollo, consideramos que lo expuesto es suficiente para responder la consulta planteada.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 19.9.2022, expediente 2699/2022.*