

PROMESA DE COMPRAVENTA. OBLIGACIÓN SOLIDARIA.
OBLIGACIÓN INDIVISIBLE. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.
DECLARATORIA DE HEREDEROS

Resumen

En la escritura de compraventa de inmueble en cumplimiento de promesa inscrita —y por ende, título hábil para transferir dominio— no comparecieron los herederos de uno de los promitentes compradores. La solidaridad e indivisibilidad pactadas en la promesa legitiman a todos los compradores para reclamar el cumplimiento de la prestación asumida por los vendedores: enajenar el inmueble en su totalidad (no cuotas parte).

El artículo 58 de la Ley Registral, que consagra el principio de tracto sucesivo, enumera algunos casos de excepción para los que no se requiere la previa inscripción a los efectos de la continuidad del tracto. En el caso en consulta, es de aplicación el numeral 1.º de la norma referida (tracto abreviado).

Informes: Civil y Registral

Consulta

I. HECHOS

15.12.2011. *Promesa de compraventa.* Por documento privado cuyas firmas certificó y protocolizó en igual fecha la Esc. MVC, inscripto en el Registro de la Propiedad, sección Inmobiliaria de Ciudad de la Costa con el n.º ... el 24.1.2012, «L Sociedad Anónima» prometió vender, conforme a las leyes 8.733, 10.751 y 16.760, a MAGM y a MDLMGM, solteras, la unidad padrón .../301 de Ciudad de la Costa. En dicha promesa se pactó que las obligaciones contraídas tenían carácter de *solidarias e indivisibles*.

11.12.2014. *Cesión de promesa de compraventa.* Por escritura autorizada por la Esc. MJEHE y cuya primera copia fue inscrita con el n.º ... el 19.12.2014, MAGM y MDLMGM cedieron a DJLL, viudo; GJLL, casado y separado judicialmente de bienes; MSLL, casada con MB, representada por JELR, según poder general otorgado el 30.4.2002, y MMLL, casada con FH, los derechos que a las primeras correspondía en la referida promesa. Quedó un saldo de precio que fue cancelado el 4.3.2015 en escritura que autorizó la Esc. MJEHE. En dicha cesión se pactó la indivisibilidad del objeto de las obligaciones contraídas y la solidaridad.

9.11.2015. *Fallecimiento de promitente comprador.* Fallece MB, intestado, casado con MSLL. El trámite sucesorio se inicia en el presente año y se encuentra en curso. Los presuntos herederos son los dos hijos del causante, SBL y LBL, menores de edad.

12.4.2016. *Compraventa en cumplimiento de promesa.* Por escritura autorizada por la Esc. MJEHE cuya primera copia fue inscrita con el n.º ... el 15.4.2016, «L Sociedad Anónima», en cumplimiento de la promesa y cesión mencionadas, enajena por compraventa y tradición a DJLL, viudo; GJLL, casado y separado judicialmente de bienes; MSLL, viuda de MB, representada por JELR, según poder general otorgado el 30.4.2002, y MMLL, casada con FH, la propiedad y posesión del inmueble padrón .../301 ya referido.

3.5.2022. DJLL, viudo; GJLL, casado y separado judicialmente de bienes; MSLL, viuda de MB, por sí y en su calidad de madre legítima en ejercicio de la patria potestad, en nombre y representación de sus hijos menores de edad, SBL y LBL, y los cónyuges MMLL y FH suscriben un contrato preliminar a efectos de enajenar el padrón .../301 a MG.

II. CONSULTA

Considerando que a la escritura en cumplimiento de promesa debieron comparecer, además de quienes lo hicieron, los herederos de MB como promitentes compradores, por encontrarse la cuota parte de los derechos de promitente comprador adquiridos por MSLL en indivisión, y a efectos de dar por aprobada la titulación, se consulta:

1. Si, en virtud del pacto de indivisibilidad de las obligaciones acordado en la promesa, puede invocarse el poder de gestión emergente de él y considerar que los promitentes compradores omitidos adquirieron su respectiva cuota parte en el inmueble en la escritura de compraventa en cumplimiento del año 2016. Si fuere el caso, se otorgaría una escritura de declaratoria, una vez finalizada e inscrita la sucesión de MB, a los efectos de cumplir con el tracto sucesivo y dar cuenta del cumplimiento del poder de gestión en la relación interna entre los comparecientes a la escritura y los omitidos. Comparecerían luego todos los actuales titulares del inmueble, incluidos SBL y LBL, venia judicial mediante, a enajenar el inmueble a MG.
2. Para el caso de que se considere improcedente la solución antes mencionada, si resulta pertinente adoptar, indistintamente, alguna de las siguientes: *a)* enajenación por parte de «L Sociedad Anónima» de 1/16 ava parte indivisa del inmueble a cada uno de los hijos; o *b)* enajenación del 100 % del inmueble a MG por parte de DJLL, GJLL, MSLL, MMLL y FH, y ratificación del pago hecho —parcialmente— a persona incompetente y ratificación de venta de cosa ajena —venia judicial mediante— por parte de los menores.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

I. EL CASO

El caso que motiva la consulta refiere a una compraventa de inmueble en cumplimiento de promesa de compraventa inscrita en la que se pactó la solidaridad —activa y pasiva— y la indivisibilidad del objeto. La parte promitente compradora estaba compuesta por varias personas, de las cuales no comparecieron todas, y las que lo hicieron no manifestaron actuar en representación de los otros promitentes compradores.

II. LA SOLIDARIDAD

Conforme al artículo 1390 del Código Civil:

La solidaridad de las obligaciones puede ser activa o pasiva, según se considere respecto de los acreedores o con relación a los deudores.

La solidaridad activa, o entre los acreedores de una misma cosa, es el derecho que cada uno tiene de reclamar el pago en su totalidad.

La solidaridad pasiva, o entre los deudores, es la obligación impuesta a cada uno de ellos de pagar solo, por todos, la cosa que deben en común.

La *solidaridad* es una variedad de pacto obligacional que atiende a los sujetos y no se trasmite a los herederos considerados individualmente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1395 del Código Civil. Pero la muerte de una persona no extingue el pacto de solidaridad. Por ejemplo, en el caso planteado, el hecho de que haya fallecido MB no impide que MSL haya actuado en base a la solidaridad.

En virtud de la solidaridad pactada, cada deudor está obligado a todo, y cada acreedor puede reclamar el todo, el pago total del objeto debido, aunque la obligación sea en sí divisible entre los acreedores y deudores.

Con referencia a la solidaridad *pasiva*, dice el artículo 1398 del Código Civil: «Los efectos de la solidaridad pasiva son: 1.º Que el acreedor tiene el derecho de pedir la totalidad del crédito al deudor que eligiere, el cual está obligado a pagarlo por entero [...]». Uno de los deudores solidarios que contrajo la obligación con esta modalidad, cuando comparece, puede y debe pagar por todos la deuda contraída.

III. LA INDIVISIBILIDAD

La indivisibilidad se conceptualiza en consideración al objeto; es una manera de considerar a la prestación. El pacto de indivisibilidad genera que la prestación pueda exigirse como una unidad; se mantiene a pesar del fallecimiento del deudor o acreedor.

El artículo 1384 del Código Civil, al referir a los efectos de la obligación indivisible, dispone:

Cada uno de los que contrajeron conjuntamente una obligación indivisible (artículos 1375 y 1376) está obligado por el todo, aunque la obligación no se haya contraído solidariamente.

Lo mismo sucederá con respecto a los herederos de aquel que contrajo semejante obligación (artículo 1168).

Aun en ausencia de pacto de indivisibilidad, esta opera por disposición legal en determinadas situaciones (art. 1381, inc. 3.º).

El principio regulador de las obligaciones indivisibles es que, desde el punto de vista activo (*indivisibilidad activa*), no obstante la pluralidad de acreedores, cada uno de ellos puede exigir del deudor la prestación entera; y desde el punto de vista pasivo (*indivisibilidad pasiva*), a pesar de la pluralidad de deudores, cada uno tiene la obligación de cumplir la totalidad de la prestación al acreedor (en el caso planteado, otorgar el negocio de cumplimiento).

La promesa de compraventa otorgada se rige por la ley 8.733; por estar inscripta, es un título hábil para transferir el dominio. Para su cumplimiento se pactó la solidaridad y la indivisibilidad, es decir, se autorizó a que cualquiera de los promitentes compradores pudiera exigir la totalidad de la prestación debida (esto es, la transferencia del dominio del inmueble).

Dado el fin propuesto por las partes en el contrato de promesa de compraventa del año 2011, y la cosa objeto de ella, el promitente vendedor estaba facultado para reconvenir por el todo a cualquiera de los promitentes compradores.

En el caso que cita el consultante,²²⁰ que difiere de este —allí no se había pactado la solidaridad ni la indivisibilidad de las obligaciones contraídas—, el informante, el Esc. Roque MOLLA,²²¹ expresa:

[...] Se entiende que se asiste a una situación de obligación indivisa, por cuanto la prestación asumida por la parte promitente vendedora fue enajenar por compraventa y tradición el inmueble a favor de la parte promitente compradora. En efecto, no se trata en el subexámine de promesas de compraventa de cuotas partes indivisas, sino, como se señaló, de la totalidad del derecho de propiedad.

En ese orden de ideas, no es contradictorio afirmar que al estar integrada por más de una persona la parte promitente compradora, la adquisición del derecho se distribuirá entre ellas por cuotas partes iguales, por no haberse establecido otra cosa en el contrato.

220 *Nota del editor*. Para una referencia completa de todos los casos considerados análogos por el consultante, véase el expediente físico en Biblioteca.

221 ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, COMISIÓN DE DERECHO CIVIL (informante: Roque MOLLA). «Promesa de compraventa. Compraventa. Cuota alícuota. Obligación indivisible. Paga». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 93, n.º 7-12 (jul.-dic. 2007), pp. 250 y ss.

El artículo 1376 del Código Civil establece: «Aunque la cosa o el hecho, objeto de la obligación, sea divisible por su naturaleza, vendrá a ser indivisible la obligación si la relación bajo que los contrayentes han considerado dicho objeto impide que este, y por consiguiente la obligación, admita ni división ni ejecución parcial».

[...]

A su vez, el artículo 1385 del Código Civil reglamenta la posibilidad de recibir el pago, en la especie cumplimiento por el promitente vendedor de transferir el dominio, por parte de cualquiera de los integrantes de la parte acreedora, mediando indivisibilidad del objeto de la obligación. En ese orden de ideas, la doctrina es conteste en aplicar la norma no solamente en caso de sucesión, sino también cuando la relación se mantiene entre los primitivos acreedores y deudores (cfm.: Jorge PEIRANO FACIO, *Curso de obligaciones*, tomo IV, p. 101).

IV. CONCLUSIONES

1. La promesa de compraventa otorgada se rige por la ley 8.733. Por estar inscripta, es un título hábil para transferir el dominio. Para su cumplimiento se pactó la solidaridad y la indivisibilidad, es decir, se autorizó a que cualquiera de los promitentes compradores pueda exigir la totalidad de la prestación debida (esto es, la transferencia del dominio del inmueble).
2. En virtud de la solidaridad y de la indivisibilidad pactadas, cada deudor estaba obligado al todo, y el acreedor podía reclamar el todo —el pago total del objeto debido— a cualquiera de ellos.
3. En función de lo establecido por el artículo 1385 del Código Civil, por tratarse de una obligación indivisible, cualquiera de los integrantes de la parte promitente compradora estaba legitimado para recibir el cumplimiento de la prestación de la parte promitente vendedora. La prestación asumida por la parte promitente vendedora fue enajenar por compraventa y tradición el inmueble a favor de la parte promitente compradora; no cuotas parte indivisas, sino la totalidad del derecho de propiedad.
4. Se sugiere que la señora MSL, por sí y en representación de sus menores hijos, declare que otorgó la compraventa de fecha 12.4.2016, en ejercicio de las facultades provenientes de la solidaridad e indivisibilidad pactada en el compromiso de compraventa. Dicha declaración puede efectuarse con anterioridad al acto de la compraventa proyectada o en el mismo acto.
5. En lo que refiere a los aspectos registrales, nos remitimos a lo que exponga la Comisión de Derecho Registral.

Esc M.^a Beatriz Vázquez de León
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. M.^a Marcela Aldana, Juan Pablo Alonso, M.^a del Carmen Cabrera, Javier Carneiro, M.^a Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Marcela de los Santos, Gustavo Echavarría, M.^a Sofía Estellano, Nicolás García Rodríguez, Adriana Goldberg, Alicia González Bilche, Carlos Groisman, M.^a del Rosario Marchese, Francisco Mastropierro, Roque Molla, M.^a Alejandra Portillo, Margarita Puertollano, Ana Lucía Realini, Patricia Rivas, Diego Séré, M.^a Beatriz Vázquez y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

Informe de la Comisión de Derecho Registral

I. OPINIÓN DEL CONSULTANTE

En cuanto a la escritura de compraventa en cumplimiento de promesa, opina el consultante:²²²

A pesar de haberse omitido la tramitación previa de la sucesión de MB y la comparecencia de sus herederos, SBL y LBL, es inobservable, en virtud de haberse pactado en dicha promesa la indivisibilidad del objeto de las obligaciones, pudiendo la sucesión de MB inscribirse *a posteriori* (antes de la compraventa proyectada en el boleto de reserva a favor de la señora MG) [...]

El suscrito entiende que a los efectos de dejar constancia del cumplimiento de la obligación interna existente entre los señores DJLL, GJLL, MSLL y MMLL, y los omitidos SBL y LBL y a efectos de cumplir con el tracto sucesivo (art. 57 de la ley 16.871), por cuanto los menores SBL y LBL no figuran como titulares registrales, se deberá inscribir la sucesión de MB en el Registro de Inmuebles, y debería otorgarse, en la propia escritura de venta a suscribirse con la futura compradora MG o en documento separado, declaratoria dejando constancia de que, por los efectos de la indivisibilidad pactada oportunamente en la promesa, los otorgantes reconocen y aceptan que los titulares del inmueble son los señores DJLL, GJLL, MSLL, MMLL, SBL y LBL [aquí faltó mencionar a FH].

²²² *Nota del editor.* Para una completa lectura de la opinión del consultante, véase el expediente físico en Biblioteca.

II. TRACTO SUCESIVO

La Ley Registral —ley 16.871, de 28 de setiembre de 1997— consagra el principio de *tracto sucesivo*. El artículo 57 de la ley establece que no se inscribirá acto alguno que implique matriculación y en el que aparezca como titular del derecho que se transfiere, modifica o afecta una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente, salvo que el disponente se encontrare legitimado, estuviese facultado para disponer de cosa ajena o así lo mande el juez competente. A partir de dicha inscripción de los asientos en cada ficha especial, deberá resultar el perfecto encadenamiento del titular inscripto y demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.

Los elementos que debe exigir el registrador están establecidos en el decreto reglamentario 99/998, de 21 de abril de 1998, artículo 14, numeral 2.º: «Título o modo de adquisición de la propiedad o del derecho que se transfiere, afecta o modifica [...]».

En el artículo 58 de la ley se enumeran algunos casos de excepción, en los que no es necesaria la previa inscripción a los efectos de la continuidad del tracto.

III. EL CASO CONCRETO

Al caso concreto resulta aplicable el artículo 58 de la ley 16.871, numeral 1.º: «[No será necesaria la previa inscripción] cuando el acto se otorgue por los jueces, síndicos, albaceas, interventores, herederos o sus representantes en cumplimiento de actos, contratos u obligaciones contraídas por el causante o su cónyuge, respecto de bienes registrados a su nombre».

En cuanto a cómo proceder en estas situaciones, el inciso final del artículo 58 establece que en los casos de excepción, en el documento deberá expresarse la relación de los antecedentes del dominio o de los derechos motivo de la transmisión o de la adquisición, a partir del que figure inscrito en el Registro.²²³

223 El artículo 58 de la ley 16.871 fue modificado por el artículo 351 de la ley 19.355, de 19 de diciembre de 2015: «Sustitúyase el numeral 7.º del artículo 58 de la ley número 16.871, de 28 de setiembre de 1997, por los siguientes: “7) Cuando los jueces otorguen de oficio escrituras de expropiación. 8) Cuando se otorguen escrituras de expropiación de bienes en régimen de propiedad horizontal. 9) Los demás casos que establezca la reglamentación”. No existen modificaciones en cuanto al inciso final del artículo. Dicho inciso final no surge en la base de datos del IMPO, pero sí puede leerse, por ejemplo, en RANZETTI DOMÍNGUEZ, Ana María, y SALTÓ DOMÍNGUEZ, Carmen. *Ley 16.871: organización de los Registros Públicos. Anotada y concordada*, 4.ª ed. Montevideo: Asociación de Escribanos del Uruguay, 2021.

Añadimos que, aunque no es un requisito registral, coincidimos con el consultante en la necesidad de tramitar previamente la venia judicial que habilite a enajenar el bien inmueble de los menores de edad (C. Civil, art. 271, inc. 1.º).

IV. CONCLUSIONES

De acuerdo con los artículos 57 y 58 de la Ley Registral, en el acto posterior que ingresará al registro (enajenación a favor de MG) se deberá controlar y relacionar:

- la promesa de compraventa de fecha 15.12.2011, en la que se pactó la solidaridad e indivisibilidad de las obligaciones;
- la cesión de promesa de fecha 11.12.2014;
- la compraventa en cumplimiento de promesa de fecha 12.4.2016, y
- la sucesión de MB, con la declaratoria de herederos.

De esta forma queda acreditado que los herederos de MB son propietarios y están *legitimados* para enajenar junto con el resto de los propietarios.

Con relación a la sucesión de MB, esta deberá tramitarse, a efectos de obtener la declaratoria de herederos. No es necesaria su inscripción en el Registro de la Propiedad, sección Inmobiliaria, en virtud del tracto sucesivo abreviado (con la compraventa de 2016 se dio cumplimiento a la promesa de 2011).

Esc. Romina Cedrés
Informante

Aprobado por los Escs. Susana Cambiasso, Claudia Pereiro, Andrea Yarruz, M.^a Cristina Anzuela, Ana Grassi, Karin Perdomo, Mercedes Azar, Inés Rodríguez Sarmiento, Carlos del Campo, Daniel Ramos, M.^a del Rosario Marchese y Enrique Marna.

Esc. Mercedes Azar
Coordinadora

*Informes aprobados por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 17.10.2022, expediente 2653/2022.*