

PROMESA DE COMPRAVENTA. COMPRAVENTA JUDICIAL.
PUBLICIDAD REGISTRAL. REPRESENTACIÓN JUDICIAL.
CESIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Resumen

A quién representa el juez, en una escrituración judicial, cuando la promitente vendedora no es la misma persona que firmó el compromiso de compraventa.

Escrituración judicial en cumplimiento de promesa de compraventa de inmueble inscripta. La representación judicial en la enajenación forzada del dominio.

Informes: Civil y Procesal

Consulta

RELACIÓN DE HECHOS

1971. Por documento privado de fecha 12.4.1971, S S. A. prometió vender al Sr. JG, soltero, el padrón ...

1975. Por escritura autorizada el 31.5.1975, S S. A. adjudica, entre otros, el padrón relacionado a T Ltda.

1982. Por escritura autorizada el 12.10.1982, T Ltda. vende a CB, casado en únicas nupcias con CG, el inmueble relacionado.

1999. El 28.9.1999 se presenta JG, promitente comprador, solicitando la escrituración judicial del inmueble contra S S. A.

2006. Se reinscribe la promesa.

CONSULTA

El abogado patrocinante en el expediente, que solicita la escrituración judicial, entiende que el juez debe representar al último titular registral, lo que genera dudas a la oficina actuaria.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

I. CESIÓN LEGAL DEL CONTRATO

Como enseña GAMARRA,¹⁶² hay dos clases de cesión de contrato: la *voluntaria* y la *legal*. Con relación a los efectos del contrato, ambas coinciden; la diferencia radica en que la cesión legal produce la sucesión en la calidad de parte de un contrato con prescindencia de la voluntad de uno o de

162 GAMARRA, Jorge, y GAMARRA, Jorge Luis, *Tratado de derecho civil uruguayo*, Montevideo: FCU, tomo XV.

todos los sujetos que necesariamente deben participar en la formación de la cesión voluntaria.

La cesión de un contrato solo se concibe en contratos bilaterales y cuyos efectos no se han ejecutado por completo.

La ley 8733, en su artículo 17, consagra a texto expreso la cesión legal del contrato: «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».

Por consiguiente, la enajenación de la propiedad del bien prometido en venta produce la cesión del contrato de promesa, y por imperio de la ley, el adquirente queda colocado en la calidad de promitente enajenante y debe respetar los derechos del promitente comprador.

II. REINSCRIPCIÓN DE LA PROMESA

La ley 16323, del 9.11.1992, sustituye artículo 29 de la ley 8733, de 17.6.1931, por el siguiente:

Los efectos de la inscripción caducarán, de pleno derecho, a los treinta y cinco años de verificada, salvo que la parte promitente compradora, o sus sucesores a cualquier título, solicite la reinscripción, antes o después de operada la caducidad, a cuyo efecto se declara aplicable lo dispuesto en los artículos 1.º y 2.º de la ley 3003, de 24 de noviembre de 1905.

La ley 16871, de 28.9.1997, establece en su artículo 80:

(Reinscripciones). Podrán reinscribirse: [...] 3) Las promesas de enajenación de inmuebles, a solicitud de la parte promitente compradora o sus sucesores a cualquier título, por única vez y por un plazo de cinco años.

Una vez que ha transcurrido el plazo de cinco años referido, esa reinscripción, que en materia de promesas de enajenación de inmuebles puede realizarse por única vez, caduca. Luego de que ha caducado, es posible realizar una nueva inscripción, que al ser posterior a la entrada en vigencia de la ley 16871, de acuerdo a lo establecido en el artículo 79.5 de dicha ley, caduca a los treinta años a partir del día de la presentación en el Registro.

III. CONCLUSIÓN

De acuerdo a la terminología tradicional, en la compraventa judicial el juez representa al último titular registral. Sin perjuicio de ello, se aclara que esta comisión entiende que técnicamente el juez no es un representante, ya que actúa en virtud de un poder propio de origen público con prescindencia de la voluntad del ejecutado.

La reinscripción de 2006 caducó en 2011, y corresponde realizar una nueva inscripción.

Esc. Rossana Ivanier
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Mariana Abó, Elina Araújo, Américo Bianchi, Florencia García Dorelo, Nicolás García Rodríguez, Carlos Groisman, Adriana Inciarte, Rossana Ivanier, Javier Parga, Laura Parnás, Margarita Puertollano, María del Pilar Ramírez, Ana Lucía Realini, María Sienra, Verónica Ubillos y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede, elaborado por la Esc. Rossana Ivanier.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

Informe de la Comisión de Técnica Notarial Procesal

En estos obrados, la parte actora, a través de la presentación de la demanda, dedujo su pretensión tendiente a obtener la ejecución forzada específica de un contrato de promesa de compraventa de inmueble inscripto, a través de la escrituración judicial de dicha promesa, en los términos previstos por el artículo 367 del Código General del Proceso, con el objetivo final de lograr, a través del cumplimiento forzado, sustitutivo del voluntario, la traslación a su patrimonio del dominio del inmueble prometido en venta.

En el caso de marras, el demandante, promitente comprador, interpuso la demanda de escrituración forzada contra la parte promitente vendedora (S S. A.), emergente del contrato de promesa de compraventa agregado en autos, al amparo de lo establecido por el artículo 31 de la ley 8733.

Según resulta de las actuaciones judiciales y de la información registral respectiva agregada en autos, con posterioridad al otorgamiento del contrato de promesa de compraventa se operaron modificaciones en la titularidad dominial del inmueble prometido en venta, merced a la disolución de la sociedad anónima promitente vendedora y los posteriores actos declarativos y traslativos del dominio del inmueble otorgados y debidamente registrados.

Conforme a los principios generales, el otorgamiento e inscripción de un contrato de promesa de compraventa no impide que el propietario enajene, en todo o en parte, la propiedad del inmueble prometido en venta (no pierde su poder de disposición). Lo que sucede es que por imperativo legal (art. 15 y 31 ley 8733), los nuevos propietarios del inmueble lo adquieren con la obligación de cumplir con la promesa de compraventa inscripta que lo grava (*derecho real de garantía*); no tienen otro camino que cumplir, voluntaria o forzosamente, con la obligación de enajenar el dominio pactada en la promesa de compraventa originaria.

La acción que la legislación vigente civil y procesal confieren al promitente comprador o sus sucesores a cualquier título, para obtener la satisfacción de su derecho, a través de la escrituración judicial de la promesa de compraventa inscripta, no se ve afectada en lo sustantivo por los

cambios operados en la titularidad dominial del inmueble de que se trate; así lo establece expresamente el artículo 15 de la ley 8733, al consagrar el derecho real de garantía, que nace con la inscripción registral del contrato. Este derecho confiere al adquirente total protección respecto de cualquier enajenación o gravamen posterior a dicha inscripción, en una relación de medio a fin tendiente a satisfacer su legítimo derecho de hacerse, en los términos pactados en el contrato de promesa de compraventa, con la propiedad del inmueble. Pero la protección que confiere dicho derecho real de garantía, si bien permite acceder a través de la tramitación del proceso judicial respectivo a la traslación forzada del dominio del inmueble, no torna «indiferentes» para el promitente adquirente (actor) los cambios que se operen durante la vida del contrato de promesa, en la titularidad de la propiedad del inmueble prometido en venta, y por lo tanto, deben ser tenidos en cuenta en el proceso judicial y en la escrituración judicial que concretará el mandato forzado emergente de dicho proceso.

En consecuencia, el proceso jurisdiccional tendiente a obtener la escrituración forzada en cumplimiento del contrato de promesa de compraventa inscripto —o, lo que es lo mismo, la ejecución forzada de la obligación de transferir el dominio emergente de dicho contrato— está bien iniciado, al demandarse a la parte promitente compradora original, emplazándola en el domicilio contractual pactado en la promesa. No obstante ello, en el curso del proceso, tanto desde el punto de vista adjetivo o procesal como desde el punto de vista sustancial o de derecho de fondo, no puede prescindirse del análisis de la legitimación dispositiva del enajenante, en tanto esta sea oponible a terceros, esto es, en tanto resulte de la información registral disponible, ya que debe tenerse siempre en cuenta, al momento del proceso y de la consecuente escrituración judicial, la titularidad dominial actual del inmueble, emergente de la información brindada por los Registros Públicos. Tanto en lo que respecta al emplazamiento y a las notificaciones, deberá, pues, darse noticia del mandato de ejecución a la promitente compradora original y a quienes la hayan sucedido a la fecha en la titularidad dominial del inmueble como en lo referente a la enajenación del dominio en sí mismo considerado: al haber existido transferencias del dominio, los sucesores a cualquier título en el dominio del inmueble que resulten de la información registral serán aquellos a quienes el juez representará en la enajenación forzada que se materializará con el otorgamiento de la escritura de compraventa otorgada en sede judicial. Pues, como establece claramente el artículo 31 de la ley 8733, en total consonancia con la teoría privatista recogida por el codificador en el artículo 770 del Código Civil al cual el citado artículo de la ley de promesas se remite explícitamente, «el enajenante será el tradente; el juez, su representante legal», uno de los ejemplos más claros de representación judicial de fuente legal previstos en nuestro derecho positivo.

En cuanto a los aspectos sustantivos o de derecho de fondo, no hay duda de que el derecho de propiedad, una vez firme el auto que ordena la

ejecución forzada de la obligación de transferir el dominio, debe pasar, a través del otorgamiento de la escritura pública de compraventa judicial en cumplimiento de promesa, del patrimonio de su actual titular dominial registral —puede ser o no el promitente vendedor original— al patrimonio del promitente comprador, obrando como lo manda la ley, el instituto de la representación judicial, siempre en nombre del tradente, que no puede ser otro que el actual titular registral del dominio.

CONCLUSIÓN

En el caso de marras, los procedimientos están bien iniciados contra el promitente vendedor emergente de la promesa de compraventa, pero por haber operado transmisiones dominiales inscriptas durante la vida del contrato objeto del proceso; desde el punto de vista *procesal*, el actual propietario del inmueble debe ser debidamente notificado del proceso, proceder que fue seguido en autos. Consecuentemente, desde el punto de vista *dominial*, el órgano jurisdiccional debe también, en la escrituración judicial, representar al actual propietario del inmueble que resulte de la información registral: este y no otro será para la ley el tradente, calidad solo atribuible al actual propietario, titular del dominio, que para ser oponible *erga omnes* tendrá que resultar de la información registral respectiva, la cual deberá ser siempre tenida en cuenta en el proceso judicial y al momento de la escrituración judicial.

Por el contrario, estrictamente y a tenor de lo dispuesto claramente por la normativa legal vigente aplicable en la materia, si el juez no representase al actual propietario, su actuación en la escrituración judicial no produciría la transferencia el dominio, que es aquello que el actor promitente comprador demandó al deducir su pretensión de escrituración forzada; sencillamente por falta de legitimación dispositiva en el representado por el juez, en el sujeto del interés, que aunque forzadamente y a través de la representación judicial es necesariamente quien deberá hacer la tradición, así lo dispone claramente el artículo 769, numeral 1.º del Código Civil: «Para que se adquiriera el dominio por la tradición, se requiere: 1.º. Que la tradición se haga por el dueño o por su representante».

Esc. Martín Sosa Valerio
Informante

La Comisión de Técnica Notarial Procesal, integrada por los Escs. Sylvia Garmendia, Mariela Decaro, Claudia Fernández, Valeria De Paula y Verónica López Fernández, aprueba el informe que antecede, elaborado por el Esc. Martín Sosa Valerio.

*Informes aprobados por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 9.10.2018, expediente 1755/2018.*