

COMPRAVENTA JUDICIAL. CONTRIBUCIÓN INMOBILIARIA.
DEUDA TRIBUTARIA. JUSTO TÍTULO. BUENA FE

Resumen

Escrituración judicial sin título por cobro de contribución inmobiliaria (ley 9189).

Informes: Civil y Procesal

Consulta

RELACIÓN DE HECHOS

1992. Por escritura de 14.8.1992, inscrita en el Registro de Traslaciones de Dominio el 10.9.1992, el juez letrado subrogante, en representación de los propietarios, enajenó por compraventa y tradición a H S. A. el inmueble padrón ..., en cumplimiento de remate público de fecha 14.11.1991 reali-

zado por la Intendencia por deuda de contribución inmobiliaria. En dicha escritura, el escribano actuante en las constancias expresó lo siguiente:

No se consigna procedencia del inmueble referenciado por carecer de información registral ni antecedente, habiéndose sacado a remate de acuerdo a lo establecido en el artículo 280 de la Constitución, al artículo 378 de la ley 12802, de 30 de noviembre de 1960, y la resolución 6464/1975, de 28 de agosto de 1975, de la Intendencia Municipal.

En el remate judicial, la Intendencia efectuó la intimación a los propietarios, con las publicaciones correspondientes y con el emplazamiento genérico a quienes entendió propietarios o sus sucesores; no compareció nadie en plazo.

2007. Por escritura de 21.6.2007, inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble, H S.A. prometió enajenar a S S.A. el padrón de referencia. Por escritura de 6.8.2007 se cumplió la promesa de referencia, lo que también se inscribió.

Se carece de demás antecedentes dominiales.

Dado que del Registro no surgen titulares dominiales en los anteriores treinta años ni se encuentran en nuestro poder los títulos anteriores, en base a lo consignado anteriormente no es posible «construir» los últimos treinta años del inmueble: no es posible realizar el estudio de títulos correspondiente por ese plazo, ya que no se conocen los titulares del inmueble anteriores a 1992.

CONSULTA

Se consulta si la escritura judicial de 1992 puede ser considerada como *justo título y con buena fe*, o si es necesaria la búsqueda de los titulares anteriores a la compraventa judicial referida. Esto último no resulta factible, ya que se desconoce quiénes son y, por ende, no puede verificarse la bondad de los títulos en el plazo de la prescripción treintenaria.

Se consulta además si en el caso planteado puede tenerse en cuenta el plazo de prescripción veintenaria y actuar sin los antecedentes de la compraventa judicial de 1992.

FUNDAMENTO LEGAL Y DOCTRINARIO

El artículo 1.º de la ley 9189 de la asamblea deliberante promulgada por el Poder Ejecutivo el 4.1.1934 dispone: «Los inmuebles comprendidos en el territorio de la República y poseídos a cualquier título pagarán por concepto de contribución inmobiliaria una cuota anual [y a continuación se establece la escala del impuesto]».

Los inmuebles no son sujetos de derecho y carecen de personería jurídica, de modo que no pueden pagar nada. Lo que se debe, si no se paga, el Municipio lo cobra ejecutando el inmueble, y del precio se extrae el importe de la deuda y los gastos causídicos. Los sujetos de derecho son:

como acreedores, los municipios; como deudor, el propietario o poseedor a título personal. Pero el impuesto incide sobre el bien directamente, y el acreedor no puede desviar la acción e ir contra otra persona que no sea el titular de esos derechos; tampoco puede desentenderse del inmueble afectado por el impuesto e ir contra otros bienes del deudor. Es evidente que es una concepción artificial que da la idea de lo que quiso el legislador: hacer soportar la carga del impuesto al inmueble. Tenga este o no titular de derecho posesión, el impuesto se debe lo mismo y se cobra forzando la venta judicial del bien.¹⁹⁷

La ley 9189 menciona los requisitos preparatorios a la ejecución, los cuales son formales y deben cumplirse estrictamente. Aunque no se descubra quién es el propietario o el poseedor, la ejecución tiene que continuar contra los propietarios desconocidos, emplazándose a todo a quien se considere con algún derecho en el bien.¹⁹⁸

El emplazamiento genérico y posterior nombramiento de defensor de oficio, si finalmente no comparece nadie, es el medio de lograr una ejecución perfecta, sin nulidad por emplazamientos defectuosos.¹⁹⁹

Como se mencionó anteriormente, en el caso planteado se dio cumplimiento a lo establecido en el artículo 24 de la referida ley. Esta no prohíbe escriturar sin título, porque lo autoriza en algunos casos, como cuando permite la venta de cosa ajena (art. 1669 CC). Puede, pues, escriturarse el inmueble sin título cuando se han agotado los medios que la ley exige —en el caso, en la ejecución por falta de pago de la contribución inmobiliaria— y así no tener que estudiar hoy los últimos treinta años de propiedad del inmueble.²⁰⁰

OPINIÓN DEL CONSULTANTE

Cumplidos todos los requisitos de fondo y forma en la escritura de compraventa en cumplimiento de remate de 1992, inobservable desde el punto de vista de la legislación vigente, y siendo el tracto sucesivo una cuestión fundamentalmente registral y no de derecho de fondo, en virtud de incluso admitir nuestro código la venta de cosa ajena, entendemos configurado el elemento *justo título*. No es fundamento de fondo admisible para su cuestionamiento la no consignación de los antecedentes dominiales, ya que no existe norma de rango legal que establezca como requisito de validez del negocio jurídico compraventa que daba consignarse cómo hubo el vendedor el objeto del negocio.

197 LAGARMILLA PÉREZ, Jorge, y CURI ZAGIA, José (informantes), «Ejecución de inmuebles por deudas de contribución inmobiliaria», *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 61, n.º 7-8 (jul.-ago. 1975), pp. 610-620.

198 Ídem.

199 Ídem.

200 Ídem.

Con relación al requisito de *buena fe*, la única herramienta que pudieron empuñar los entonces mejores postores —también el ejecutante— fue el emplazamiento genérico a todos los que se considerasen con derechos, hechas las publicaciones correspondientes en el *Diario Oficial* y otro local. Dada la oportunidad de comparecencia, y ante su falta, tanto el ejecutante como el mejor postor agotaron las posibilidades y herramientas jurídicas que estaban a su disposición para permitir a potenciales propietarios ejercitar sus derechos.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

Esta comisión comparte las conclusiones del consultante. El tema objeto de la consulta ha sido evacuado en informe del Esc. CURI ZAGIA, al que nos remitimos.²⁰¹

En conclusión, y atento a lo dispuesto por la ley 9189, de 4.1.1934, otorgada la compraventa judicial en cuestión y cumplidos los trámites requeridos por la norma citada, tal como surge de la propia escritura, el título no resulta observable ni resulta necesario alegar la prescripción veintenaria.

Esc. Laura Parnás
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Juan Pablo Alonso, Jorge Carneiro, Nicolás García Rodríguez, Mariana González Bonaudi, Carlos Groisman, María del Rosario Marchese, Ana Lía Méndez, Roque Molla, Laura Parnás, Margarita Puertollano, Ana Lucía Realini, Diego Séré, Adriana Silva y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede, elaborado por la Esc. Laura Parnás.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

Informe de la Comisión de Técnica Notarial Procesal

La Comisión de Técnica Notarial Procesal, integrada por los Escs. Mariela Decaro, Gabriela Hormaizteguy, María Cristina Lamela y Claudia Fernández Echeverry, ha estudiado la documentación agregada y comparte la

201 LAGARMILLA PÉREZ, Jorge, y CURI ZAGIA, José (informantes), «Ejecución de inmuebles por deudas de contribución inmobiliaria», *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 61, n.º 7-8 (jul.-ago. 1975), pp. 610-620.

opinión del consultante respecto a que la escritura judicial de 1992 puede ser considerada como justo título y con buena fe, dado que en ella se cumplió con todos los requisitos de fondo y forma, y que en el expediente de juicio ejecutivo se dieron todas las garantías del debido proceso.

Esc. Mariela Decaro
Coordinadora

*Informes aprobados por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 11.12.2018, expediente 1994/2018.*