

ESCRITURA JUDICIAL. REMATE JUDICIAL. SALDO DE PRECIO.
PROMESA DE COMPRAVENTA. DERECHOS DEL PROMITENTE
COMPRADOR

Resumen

A efectos de la escrituración judicial solicitada por el mejor postor, debe considerarse extinguida la obligación de pagar el saldo de precio de la promesa que se pretende escriturar.

Informe: Procesal

Consulta

ANTECEDENTES

1. La empresa constructora A S.A. prometió vender a CI S.A. el padrón ...1/102, según documento privado con firmas certificadas y debidamente protocolizado de fecha 27.5.1997, cuyo primer testimonio fue inscripto en el Registro. El 3.5.2000, las nombradas otorgaron contrato de modificación de la referida promesa, modificación que afectó el lugar de garaje asignado como bien de uso exclusivo de la unidad de referencia y el precio en aquella estipulado, y fijaron un aumento de USD 5.000. Dicho documento, cumpliendo con las debidas formalidades, fue inscripto en el registro correspondiente. De ambos documentos surge que el precio total de la promesa corresponde a la suma de USD 187.500.

2. En 2001, A S.A. promovió ante el Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de ... Turno intimación de pago del saldo de precio, en autos caratulados «A S.A. contra CI S.A. - Incumplimiento contractual - Cobro de multa - IUE ...2/2001».

3. En 2006 y en el mismo expediente, A S.A. promovió demanda del cobro del saldo de precio contra CI S.A. y esta resultó condenada a dicho pago, pero no cumplió con él. A S.A. inició proceso de liquidación de sentencia en autos caratulados «A S.A. contra CI S.A. - Liquidación de sentencia - IUE ...3/2008», del cual surge que se procedió al remate de los derechos de promitente comprador, bien existente en el patrimonio del deudor, y resultó mejor postor el Sr. IL.

4. Se integró en su totalidad el precio resultante del remate por el mejor postor, suma que asciende a USD 64.000. El 15.8.2013 se procedió a la escrituración judicial de cesión de derechos de promitente comprador, autorizada por la escribana consultante.

5. En 2015 el Sr. IL promovió proceso de escrituración judicial. Antes de los trámites legales, la oficina actuaria informó que no correspondía

hacer lugar a la escrituración solicitada por considerar que no estaba integrado en su totalidad el precio de la promesa señalada en el literal A y su modificación. Del informe surge que en opinión de la actuario hay saldo de precio pendiente; se indica que la peculiaridad de autos es que el precio se integró parte al contado al otorgarse la promesa, con USD 14.200 y USD 9.875, y se estableció que el saldo se pagaría en cuotas, a lo que se suma la mencionada modificación que lo incrementó en USD 5.000, monto que también se abonaría en cuotas. Producido el incumplimiento y, como se detalló, previo a los procesos establecidos, el resultado del remate de los derechos de promitente comprador ascendió a USD 54.000, más la suma que surge del expediente en el cual se tramitó el incumplimiento.

En un segundo informe y en respuesta a la opinión discordante de la consultante, sostiene que la promesa que se pretende escriturar tiene un precio único, y observa que de otra manera habría dos escenarios: si A S.A. accediera a escriturar voluntariamente, ello se haría por el precio de USD 187.500, pero como no puede o se niega y se recurre a la solicitud de escrituración judicial, se haría por un monto sensiblemente menor, de USD 64.000. Expresa además que de la lectura de las sentencias de primera y segunda instancia en los autos IUE ...3/2008 surge que se demandó el cumplimiento contractual y debe verse que la demanda es precisa y clara cuando refiere a ejecución forzada y cobro de multa sobre la base de la promesa de compraventa. De ello se desprende, en opinión de la mencionada, que no se solicitó la rescisión de la promesa sino el cumplimiento, por lo que la promesa original sigue vigente en todos sus términos.

6. Ante los informes de la oficina actuario, la consultante solicita opinión técnica.

OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

Sostiene la escribana que procede hacer lugar a la escrituración judicial solicitada en virtud de haber dado cumplimiento a todos los requisitos de fondo necesarios a tales efectos, por los fundamentos que sucintamente se expresan a continuación:

La relación jurídica obligacional se trabó entre A S.A. como promitente vendedor y CI S.A. como promitente comprador. CI S.A. incumplió sus obligaciones, razón por la cual A S.A. accionó judicialmente solicitando el cumplimiento forzado de la obligación (manteniendo el negocio jurídico vigente) y logró sentencia condenatoria por cobro de saldo de precio y la multa respectiva. Una vez ejecutoriada dicha sentencia se solicitó su cumplimiento, proceso que llevó al remate de los derechos de promitente comprador, que en definitiva eran «el bien» que CI S.A. tenía en su patrimonio. Existe cosa juzgada. En consecuencia, habiendo accionado judicialmente la actora el cumplimiento forzado de la obligación y no la resolución del contrato —opción que también le otorgaba el artículo 1431 del Código Civil—, ese proceso, en palabras de la consultante, es precisa-

mente «el pago» o cumplimiento de la obligación. La oficina actuaria no toma en cuenta el proceso ejecutivo y olvida su finalidad y consecuencias, que precisamente son la extinción de la obligación, independientemente del monto que se pudiera obtener en el remate.

En consideración a la naturaleza de la cosa juzgada, no puede procurarse cobrar dos veces el mismo crédito, primero contra el deudor original y después contra quien ocupó su lugar luego del remate.

En virtud de la notoria discordia entre la oficina actuaria y la consultante, esta última consulta si procede la escrituración judicial de la promesa relacionada en este cuerpo y la consideración de la integración del saldo de precio resultante de ella.

Informe de la Comisión de Técnica Notarial Procesal

A efectos de evaluar puntualmente la consulta formulada, cabe señalar:

1. Finalizó de manera favorable al actor, A.S.A., que posee la calidad de *promitente vendedor y acreedor*, la etapa de conocimiento y el subsiguiente proceso de ejecución, el cual culminó con el remate de los derechos de promitente comprador, etapa final del proceso de ejecución de sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada.

Como resultado del remate, el mejor postor adquiere el bien objeto de la subasta. Son de aplicación en lo pertinente todas las normas relativas al remate judicial y al proceso de ejecución en general.

2. Teniendo en cuenta que el acreedor y promitente vendedor, en uso de la opción que le confiere la ley, optó por la ejecución forzada y no por la rescisión del contrato por incumplimiento —opción que le es dada por el artículo 1431 del Código Civil—, va de suyo que al ejecutar el bien, aunque el producido del remate no cumpla con la satisfacción total de su crédito, aquel queda absolutamente libre a todos los efectos de esa deuda.

Todo lo dicho es sin perjuicio del legítimo derecho que asiste al acreedor, a través de las acciones pertinentes, de continuar persiguiendo otros bienes del deudor hasta la total satisfacción de su crédito.

3. Resulta inadmisibles la posibilidad de que el acreedor, por no haber sido suficiente el producido del remate, pueda cobrarse el crédito pendiente contra un tercero mejor postor que nada tiene que ver con el vínculo obligación que dio origen al proceso de conocimiento y de ejecución que correctamente llevó adelante contra su deudor. Esta situación podría darse si se obligara al mejor postor a consignar el saldo de precio pendiente en la promesa para poder ejercer su derecho de propiedad, como requisito indispensable para obtener la escrituración en cumplimiento de promesa, extremo que de ninguna manera corresponde.

4. En consecuencia, y en concordancia con lo expuesto, los derechos de promitente comprador —bien objeto de la subasta pública— adquiridos por el mejor postor deben considerarse *libres* del saldo de precio.

A nuestro juicio el legislador quiso proteger al adquirente en remate público —cosa que hizo mediante lo dispuesto en el artículo 389.1 del Código General del Proceso— y, más aún, posibilitar la circulación de los bienes y la seguridad jurídica, principios generales del derecho consagrados en todo nuestro ordenamiento jurídico.

5. En consecuencia, si tiene a bien los argumentos vertidos en la presente, el magistrado podrá, exclusivamente a efectos de la escrituración judicial solicitada, declarar extinguida la obligación de pagar el saldo de precio emergente de la promesa de compraventa cuya escrituración se pretende y, consecuentemente con ello, como ejecución forzada de obligación de hacer del promitente vendedor —exacreedor del saldo de precio— (artículo 398), ordenarla a favor del mejor postor. Todo ello sin perjuicio de reconocer a cabalidad el derecho del promitente vendedor-acreedor de reclamar su crédito, por la parte no cobrada del saldo de precio de la promesa de compraventa, contra el promitente comprador primigenio —deudor y ejecutado—, conforme a los principios generales del derecho de las obligaciones; pero ya sin la garantía material de los derechos de promitente comprador, que ya ejecutó y con cuyo producido se cobró parcialmente.

CONCLUSIÓN

En mérito a las consideraciones expuestas, debe darse por cumplida la obligación en lo que a ese bien respecta, lo que permite que el mejor postor ejerza plenamente su derecho de propiedad sobre el bien en cuestión. Todo lo antedicho sucede sin menoscabar el derecho del acreedor ejecutante de perseguir el saldo de su crédito pendiente de la forma que la ley indica.

Esc. Valeria de Paula
Informante

La Comisión de Técnica Notarial Procesal, integrada por los Esces. Mariela Decaro, Gabriela Hormaiztegui y Martín Sosa Valerio, aprueba el informe que antecede.

Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la Asociación de Escribanos del Uruguay el 2.5.2017, expediente 1164/2016.