

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Mariana Abó, Juan Pablo Alonso, Sabrina Buono, Alicia Cancela, Analía Cánepa, Gustavo Echavarría, Adriana Inciarte, Mónica Jover, Maximiliano Mauri, Roque Molla, Laura Parnás, Mildred Secondo, Diego Séré, María Sienra, Mariella Spagnolo, María Beatriz Vázquez y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede, elaborado por la Esc. Sabrina Buono.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la Asociación de Escribanos del Uruguay el 22.8.2017, expediente 1447/2017.

EMBARGO GENÉRICO. CESIÓN DE DERECHOS. DERECHOS PERSONALES. DESCARTE NOTARIAL

Resumen

Un embargo genérico trabado a una persona titular de derechos personales que la habilitan a exigir la adquisición de un bien inmueble no tiene efecto alguno respecto de estos derechos. Por tanto, la cesión de estos se puede realizar a un tercero sin que el embargo genérico la afecte.

Informe: Civil

Consulta

HECHOS

1999. Según resolución de la Intendencia de Montevideo de fecha 7.6.1999, se dispuso ofrecer en venta las viviendas de un barrio municipal a sus ocupantes.

2000. La Intendencia notificó esta resolución de venta a los ocupantes de una de las viviendas de ese barrio, los cónyuges HGD y HBS, una vez cancelado el precio fijado, para lo cual se les otorgó un plazo de 66 meses.

2010. Con fecha 27.4.2010 los cónyuges HGD y HBS cedieron a los cónyuges LARA y LGFC los derechos que les correspondían respecto de dicha vivienda, según documento privado cuyas firmas certificó la escribana consultante. Simultáneamente se canceló el saldo de precio fijado por la Intendencia, la que aprobó esta cesión de derechos.

2017. Actualmente los cónyuges LARA y LGFC proyectan ceder sus derechos a terceros, oportunidad en que su escribana obtuvo información registral por aquellos. De esa información resulta un embargo genérico inscripto en 2008 a HGD y actualmente reinscripto. La profesional expresó dudas acerca si ese embargo afecta la seguridad jurídica de la transacción proyectada.

CONSULTA

1. ¿Qué relevancia tiene el embargo genérico trabado contra el Sr. HGD?
2. ¿Ese embargo podrá ser descartable sin afectar esta negociación?

OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

La consultante opina que el embargo genérico trabado al Sr. HGD no afecta los referidos derechos que este tenía, los cuales están fuera de su alcance, pues tienen naturaleza personal y mueble. No existe promesa de compraventa otorgada por la Intendencia de Montevideo, y si se entendiera que podría tratarse de alguna forma de promesa de compraventa no inscripta —similar a las otorgadas por el Banco Hipotecario del Uruguay— habría un contrato preliminar que solo generaría obligaciones de hacer, las que son de naturaleza mueble (artículo 475 del CC).

Por otra parte, el alcance del embargo genérico está determinado por el artículo 380.2 del CGP, que en su anterior redacción comprendía los bienes de naturaleza inmueble y con la redacción actual, dada por la ley 19.090, comprende los «bienes registrables» del embargado.

Concluye que este embargo se puede descartar y que no afecta la cesión proyectada.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

1. Sin perjuicio de compartir las conclusiones de la colega consultante, creemos oportuno formular algunas precisiones.

2. La situación generada no es igual a las promesas de compraventa no inscriptas que otorga el Banco Hipotecario del Uruguay. En estos casos ambas partes —promitente vendedor y promitente comprador— otorgan un contrato preliminar de compraventa en documento privado sin certificación notarial de firmas, sin la totalidad de los elementos necesarios para su inscripción y sin el pacto de su inscripción, previstos legalmente. De todos modos estamos, sin duda, ante un contrato preliminar generador de obligaciones para ambas partes. Y en el caso, de darse incumplimiento de escriturar por parte del promitente vendedor, el promitente comprador

tiene la opción de exigir judicialmente el cumplimiento de esta obligación de hacer (artículo 398 del CGP).

3. En cambio, de la relación de hechos que narra la colega consultante surge que la Intendencia de Montevideo ofreció en venta la vivienda de un barrio municipal a sus ocupantes, a quienes se les notificó este ofrecimiento en 2000, así como el precio y el plazo para pagarlo. Posteriormente, y luego de otorgada la cesión de derechos de 2010, la Intendencia la aprobó. Surge claramente la propuesta de contratar por parte de la Intendencia llevada a cabo en 2000; lo que no surge es su aceptación. Diez años después, a raíz de la cesión de derechos otorgada entre los particulares, la cancelación del saldo de precio y su aprobación por la Intendencia, se puede interpretar que los ocupantes originales de la vivienda aceptaron la propuesta negocial y la Intendencia tomó conocimiento de esta aceptación, así como reconoció los derechos adquiridos por los cesionarios. En consecuencia, e interpretando en ese sentido lo sucedido, se puede concluir que los cesionarios del negocio otorgado en 2010 adquirieron un derecho personal, de naturaleza mueble, de exigir a la Intendencia la adquisición de la vivienda en cuestión.

4. *Alcance del embargo genérico inscripto en 2008 contra el Sr. HGD.* El alcance del embargo genérico determinado por el artículo 380.2 del Código General del Proceso vigente al momento de trabarse esta medida cautelar son los «bienes presentes y futuros del embargado de naturaleza inmueble, naves, aeronaves, automotores y la universalidad conocida como establecimiento comercial».

Con la promulgación de la ley 19.090, del 14.6.2013, se le dio una nueva redacción a esa norma:

380.2 [...] El embargo genérico comprenderá *los bienes presentes y futuros registrables del embargado*. En caso de universalidades, los bienes concretos que las integran deberán ser objeto de embargos específicos.

Asimismo, el artículo 3 de esta ley estableció en su inciso 4.º:

Los embargos genéricos inscriptos antes de la entrada en vigencia de esta ley tendrán el alcance dispuesto por la nueva redacción dada al artículo 380, salvo en el caso de los actos realizados con información registral anterior a la vigencia de esta ley.

Por tanto, un embargo genérico solo puede afectar bienes «registrables». En el caso en consulta, los derechos del embargado (HGD) no tenían esta naturaleza, pues, como vimos, no eran derechos registrables. Asimismo, y por su naturaleza mueble (su contracara era la obligación de la Intendencia de otorgar la compraventa de la vivienda en cuestión), tampoco eran derechos alcanzados por la anterior redacción del artículo 380 mencionado, así se contara con un certificado del Registro de Actos Personales tramitado en 2010 que arrojara este embargo genérico trabado al cedente de la cesión de derechos otorgada ese año.

CONCLUSIONES

Se comparte la opinión de la colega consultante en cuanto que el embargo genérico relacionado no afecta los derechos objeto de la negociación proyectada y que es descartable notarialmente.

Nota: Casos similares al que originó esta consulta fueron resueltos con iguales conclusiones por la Comisión de Derecho Civil.¹¹¹

Esc. Fernando Alonso Fernández
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Mariana Abó, Américo Bianchi, Sabrina Buono, Miguel Burdín, María del Carmen Cabrera, Jorge Carneiro, María Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, María Laura Conde, Ana Correa, Rosana García Paz, Nicolás García Rodríguez, Adriana Goldberg, Alicia González Bilche, Carlos Groisman, Adriana Inciarte, Ana Irabedra, María del Rosario Marchese, Patricia Méndez, Roque Molla, Javier Parga, María Alejandra Portillo, Margarita Puertollano, María del Pilar Ramírez, María Ritacco, Diego Séré, Adriana Silva, Gonzalo Trobo, Verónica Ubillos y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede, elaborado por el Esc. Fernando Alonso.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la Asociación de Escribanos del Uruguay el 19.9.2017, expediente 1457/2017.

111 *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 101, 1-12, 2015, pp. 216-217.