

Aprobado por las Escs. Inés Rodríguez Sarmiento, Susana Cambiasso, Claudia Santo, Claudia Pereiro, Andrea Yarruz, Cristina Anzuela, Magali Mauad, y los Escs. Enrique Marna, Carlos Del Campo y Carlos Milano.

Esc. Mercedes Azar  
Coordinadora

*Aprobados por la Comisión Directiva Nacional de la AEU  
el 31.5.2016, expediente 1039/2015.*

EJECUCIÓN FORZADA. ESCRITURA JUDICIAL.  
PROMESA DE COMPRAVENTA

### *Resumen*

*Escrituración de promesa de compraventa. Documento inscripto cuyo original no es posible reproducir.*

Informe: Procesal

### Consulta

#### **RELACIÓN DE HECHOS**

Se solicita la escrituración forzada de una promesa inscripta. Se presenta MAGA en representación de MGL, actuando con poder de administración, disposición y afectación, de 21.11.2000, que dio al representado poder general para pleitos, según la cláusula 4.<sup>a</sup>. Se presenta dicho poder y firman el escrito el representante y su abogada.<sup>90</sup>

El escrito inicial se acompaña de los siguientes documentos:

Testimonio notarial por exhibición expedido por la Esc. P el 10.4.2012, de la solicitud de información registral (búsqueda especial) por el pa-

90 *Observación.* Aunque no es objeto de esta consulta, me permito hacer la siguiente observación con respecto al poder invocado por MAGA, poder general de administración, disposición y afectación, en el cual por la cláusula CUARTO otorga poder general para pleitos. El CGP establece claramente en el art. 38, con respecto a los apoderados: «[...] la parte podrá actuar en el proceso representada por apoderado —abogado o procurador— constituido en escritura pública [...]». Falta en este caso la debida representación, ya que el señor MAGA carece de tales cualidades. En mi opinión, es viable otorgar ese tipo de poder en personas que carecen de tales profesiones, pero estos siempre que, como en este caso (cláusula SEXTO), se autorice por el mandante, deberán sustituir en parte el mandato en personas que sean abogado o procurador, para poder actuar legitimados en un proceso. Aquí claramente no se cumple con la ley procesal, por cuanto MAGA comparece con abogado patrocinante y a su vez en ese mismo escrito se hace uso del art. 44 del CGP para otorgarle a este representación judicial.

drón ...7, del cual surgen los asientos registrales de una compraventa de 9.9.1993 a favor de HCG y un compromiso de compraventa de 8.11.2004 a favor de MGL.

Cédula catastral del padrón ...7.

Certificados de los Registros Públicos: del Registro de la Propiedad, sección Inmuebles, por el mencionado padrón, donde surgen dichas inscripciones; del Registro de la Propiedad Mueble, sección Prendas, sin desplazamiento, y del Registro de Nacional de Actos Personales, ambos solicitados por MGL.

### **Acta de inútil tentativa de conciliación**

La Oficina Actuarial solicita se presente el documento original de la promesa de 28.9.2004.

Se presenta nuevo escrito, donde se explica la imposibilidad de presentar el documento original de la promesa:

[...] relativo a la exhibición de la documentación legitimante para ello. Se ha denunciado en la demanda que, el Esc. H, quien autorizó el referido documento privado de Promesa de compraventa con fecha 28 de setiembre de 2004 aunque inscripto lo fuera, no presentó a control respectivo los cuadernos de Protocolos desde 1997 en adelante, resultando al presente *desinvertido en forma permanente* (suspensión decretada con fecha 19 de agosto de 2009), conforme información que me proporcionara la Suprema Corte de Justicia, por lo cual: careciéndose en suma del respectivo testimonio de protocolización que debió en su oportunidad expedirse para la parte promitente compradora [...] y resultando además inviable una expedición de Testimonio por la Sección Inmobiliaria del Registro de la Propiedad [...].

La Oficina Actuarial informa nuevamente y recomienda seguir por la vía ordinaria.

Se agregan documentos, como testimonio de información expedida por la SCJ de la cual surge acreditada la desinvertidura del Esc. H, en forma definitiva y permanente desde el 28.8.2009.

Posteriormente, a propuesta de la Oficina Actuarial, se solicita a la Inspección General de Registros Notariales que informe si el Esc. H se encontraba desinvertido desde el 8.11.2004, y si en dicha Inspección se encuentran depositados los Registros Notariales del referido escribano correspondientes al año 2004. Se informa: Que el Esc. H fue desinvertido temporariamente por resolución de 30.3.2005 y en forma definitiva por resolución de 19.8.2009. Que rubricó cuadernillos de Protocolo desde los años 1982 a 1991 inclusive, 1996 a 2001 inclusive, y para 2003. Que en el archivo a cargo de dicha Inspección se encuentran depositados sus registros notariales encuadernados de los años 1983 a 1997 inclusive y los cuadernillos de 1 a 3 de 1999, 1 a 6 de 2000 y el cuadernillo 1 de 2001 sin encuadernar, y se corrobora que en el 2004 no rubricó cuadernillos ni se encuentran depositados los registros correspondientes a ese año.

Se agregan resumen de estado de cuenta e informe de deuda de la Intendencia Municipal, donde surgen deudas con dicho organismo por tributos y por convenio; informe de deudas de impuesto de primaria, del que surgen deudas incluso anteriores al compromiso de compraventa; y certificado del Registro Nacional de Actos Personales, solicitado por el propietario HCG, donde surgen embargos genéricos anteriores y vigentes a la fecha de celebración del compromiso de compraventa.

Se presenta una copia de una ficha realizada por MP con un informe donde se hace un relacionado del padrón ...7. En él se incluyen los embargos genéricos, la promesa de compraventa en la que compareció AGA representando a MGL, y se menciona que de la cláusula 18.<sup>a</sup> de la referida promesa surge que las partes renuncian a la obtención de los certificados de los registros públicos y que reconocen la existencia de embargos genéricos y los aceptan. También se informa que, si bien se certificó por el Esc. H que se estaba al día con la contribución inmobiliaria, AGA reconoció en forma personal deuda de contribución inmobiliaria. Este documento carece de firma, aunque se atribuye la autoría al Esc. F.

El demandado, notificado en domicilio contractual, nunca comparece en el expediente.

## CONSULTA

La sede consulta si con la documentación disponible es posible escriturar el bien que motiva estas actuaciones.

### Informe de la Comisión de Técnica Notarial Procesal

El procedimiento de escrituración judicial monitorio establecido en los arts. 351 y 352 del CGP requiere documento auténtico o autenticado notarial o judicialmente en la etapa preliminar respectiva. Y el art. 367 del CGP, referente a la escrituración forzada, dispone que «Cuando se demande el cumplimiento de la obligación de escriturar establecida en las promesas de enajenación de inmuebles a plazos o equivalentes [...] procede disponerlo si se justifican por el actor las exigencias de hecho y de derecho requeridas al efecto». Aquí se presenta un documento auténtico (testimonio notarial por exhibición), en el que surge la inscripción registral correspondiente a las partes y al padrón por el cual se reclama la escrituración.

Conforme al art. 1574 del CC, el testimonio por exhibición notarial es un documento auténtico, expedido por escribano en ejercicio de la fe pública, que refleja a su vez la existencia de otro documento auténtico: el asiento registral expedido por funcionario público competente, que es el registrador. A falta de un documento original, si hay documentación auténtica —como lo es el asiento registral, que prueba la existencia de la promesa que se pretende cumplir—, sumada a una prueba fehaciente

del cumplimiento de la obligación del pago del precio —como lo serían recibos o carta de pagos—, y/o recurriendo al instituto de la oblación y consignación, bastaría para incoar la escrituración forzada, ya que con esa documentación serían probados los extremos exigidos por el art. 367 del CGP. Esta es una posición que ha sostenido varias veces la Asociación de Escribanos del Uruguay.<sup>91</sup>

En este caso se prueba la existencia de un documento inscripto, que es registrado conforme a la ley 16871, arts. 88, 89 y 92, y 59 y ss. de su decreto reglamentario 99/98, esto es, mediante la presentación de un testimonio de protocolización preceptiva y la agregación de una minuta registral firmada por escribano interviniente en el acto.

Queda al mismo tiempo de manifiesto la imposibilidad de obtener un documento donde conste el texto íntegro de la promesa, pues el escribano que expidió ese primer testimonio de protocolización está actualmente desinvertido, e incluso es imposible que lo expida el escribano encargado de la Inspección General de Registros Notariales, ya que los registros correspondientes al año 2004 no se encuentran depositados.

Un informe de la Inspección General de Registros Notariales comprueba que, al momento de protocolizar el documento portante de la promesa de compraventa y de presentarla para su inscripción (28.9.2004, otorgamiento del acto, y 28.11.2004, inscripción registral), el escribano hoy desinvertido estaba habilitado para actuar.

En realidad se cumplieron los requisitos de los arts. 1574 y ss. del CC, ya que han sido redactados y extendidos por funcionario competente (escribano que certificó el contenido de la promesa, su otorgamiento y su fecha) y la publicidad registral contiene un acto que cumplió con las formalidades exigidas. Por tanto, esa inscripción es inatacable legalmente.

Los presupuestos que la ley 8733 establece para que la escrituración forzada prospere son fundamentalmente dos: la existencia de una promesa de compraventa inscripta y el pago de la totalidad del precio, o justificar alguna de las situaciones del art. 16 de la ley. Al demostrarse que se cumple con los requisitos exigidos por la Ley Registral para su inscripción, surgiría el derecho real establecido por el art. 15 de la ley 8733. Solo quedaría entonces probar el cumplimiento de la obligación del promitente comprador (el pago del precio) allí pactado para que pueda exigirse la traslación de dominio.

91 PERDOMO POLCINO, Nelly: Asociación de Escribanos del Uruguay, Comisión de Técnica Notarial Procesal, «Asiento registral», en *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 88, n.º 7-12 (jul.-dic.), 2002, pp. 445-447. PERDOMO POLCINO, Nelly: Asociación de Escribanos del Uruguay, Comisión de Técnica Notarial Procesal, «Compraventa judicial», en *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 82, n.º 1-12 (ene.-dic.), 1996, pp. 364-365. PUIG MÁRQUEZ, Leonel; VERA MERCANT, María Inés: *Escrituras judiciales y sus procesos previos en el CGP*, 4.ª ed. act., Montevideo: AEU, 2007, p. 125.

Ante la dificultad de reproducir el texto del compromiso de compraventa y dado que la minuta registral refleja el precio total, pero no la forma de pago ni las condiciones, se deberá verificar esos extremos con prueba documental —recibos o carta de pago u otros documentos, prueba que solo tiene facultades para calificar el juez interviniente en el proceso (art. 140 del CGP)—, o recurrir al instituto de la oblación y consignación (art. 1482 del CC) para que se den los dos presupuestos necesarios para exigir la escrituración forzada.

Por eso, en este caso, que se pretenda la escrituración forzada mediante un proceso ordinario (como si se tratara de una promesa no inscrita) es más que justificable, ya que, dada la imposibilidad de reproducir el texto íntegro del documento obligacional compromiso de compraventa, esta vía procesal sería la más adecuada para brindar mayores garantías procesales a las partes, así como para reconstruir mediante pruebas fehacientes las condiciones y forma de pago del precio pactados.

## CONCLUSIÓN

A juicio de la informante, la documentación aportada en el expediente es insuficiente para la escrituración forzada, por los extremos antes indicados. Esto es, que fundamentalmente el testimonio por exhibición del asiento registral (documento este idóneo y auténtico) solo refleja la existencia de la inscripción de una promesa de compraventa certificada y protocolizada por un funcionario en ese momento competente para hacerlo. Falta comprobar el cumplimiento de uno de los presupuestos necesarios exigidos por la ley 8733 (art. 15), para la escrituración, «cuando se haya pagado o se pague toda la prestación y se hayan cumplido las obligaciones estipuladas [...]» y demás disposiciones contractuales. Estas circunstancias deberán probarse, más allá de quien aporte los medios de prueba o de cuáles se disponga. En última instancia, solo corresponde al juez su valoración conforme al art. 140 del CGP.

Esc. Claudia Fernández Echeverri  
Informante

Aprobado por los Escs. Daniel Vigo, Sylvia Garmendia, Gabriela Hormaizteguy, Mariela Decaro y Claudia Medina.

Escs. Mariela Decaro y Daniel Vigo  
Coordinadores

*Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU  
el 19.7.2016, expediente 612/2014.*