

Esc. María Beatriz Vázquez  
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Américo Bianchi, Sandra Bochar, Miguel Burdín, María del Carmen Cabrera, María Inés Casatroja, Nicolás García Rodríguez, Adriana Goldberg, Alicia González Bilche, Mariana González Bonaudi, María Paola Igoa, Adriana Inciarte, Mónica Jover, Maximiliano Mauri, Ana Lía Méndez, Roque Molla, Laura Parnás, Margarita Puertollano, María Ritacco, Diego Séré, Adriana Silva, Gonzalo Trobo, María Beatriz Vázquez y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar  
Coordinadores

*Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU  
el 12.12.2016, expediente 1127/2016.*

SALDO DE PRECIO. PAGA. PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA. COMPRAVENTA

#### *Resumen*

*Exigencia de carta de pago respecto de saldo de precio en título antecedente autorizado y exigible hace más de 20 años.*

Informes: Civil y Público

#### Consulta

#### **ANTECEDENTES Y CONSULTA**

Año 1994. JCG y PCG, solteros, y los cónyuges RCG y BIA enajenaron por título compraventa y modo tradición a BV S. A. el inmueble padrón ...2, entre otros. El precio pactado fue:

[...] la suma de dólares estadounidenses sesenta y seis mil (USD 66.000,00) que se integraron del siguiente modo: A) con la suma de dólares estadounidenses treinta mil (USD 30.000,00) al contado, abonados en el acto de la compraventa, suma por la cual los vendedores otorgaron a la compradora carta de pago; y B) el saldo, o sea la suma de dólares estadounidenses treinta y seis mil (USD 36.000,00), se pagaría en doce cuotas mensuales, iguales,

siguientes y consecutivas de dólares estadounidenses tres mil cada una (USD 3.000,00), venciendo la primera el 30.12.1994.

Año 2013. La Intendencia, como parte actora en un juicio de expropiación iniciado contra BV S. A., y mediante expediente judicial radicado en el Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Contencioso Administrativo, «depositó dinero para compensar una expropiación parcial» realizada respecto del inmueble padrón ...2.

Año 2015. BV S. A. enajenó por título compraventa y modo tradición a AA, casada en primeras nupcias y separada judicialmente de bienes con BB, el inmueble padrón ...2, entre otros. Copia inscrita.

La Oficina Actuarial le exige al colega consultante carta de pago por el saldo de precio de la escritura antecedente (1994) para liberar los fondos depositados por la Intendencia de Montevideo en el juicio de expropiación parcial. El colega afirma que las cuotas fueron abonadas en su totalidad pero se extraviaron los recibos. Asimismo, aclara que no fue posible obtener una carta de pago por no haber podido localizar a los firmantes de la escritura de 1994.

Agrega que mediante dicho título se adquirieron otros inmuebles que fueron expropiados parcialmente con el mismo antecedente dominial, tramitados ante el Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Contencioso Administrativo, sin que se formulara la exigencia de la carta de pago, y se liberaron los pagos correspondientes.

## OPINIÓN DEL CONSULTANTE

La opinión del suscripto es que, transcurridos más de veinte años desde que se hizo exigible el saldo de precio, contado desde el 30.12.1994, ha prescrito el derecho a su reclamo, sin que sea necesaria la presentación de carta de pago ni acreditar la prescripción.

El art. 1216 del CC determina:

Toda acción personal por deuda exigible se prescribe por veinte años, sin perjuicio de lo que al respecto dispongan las leyes especiales. El tiempo comienza a correr desde que la deuda sea exigible.

En este sentido:

La prescripción extintiva, es un modo de extinción de las obligaciones (art. 1447, inc. 8, del CC), con la que se pierde el derecho subjetivo del acreedor (art. 1188), y que una vez acogida la excepción, o su declaración por la administración, o por decisión judicial (art. 11.3 CGP), si el deudor igualmente paga, se convierte en una obligación natural (a 1.142, inc. 3, del CC) y por tanto, no podrá repetir lo pagado (arts. 1442, inc. 3; 1441 y 1445 del CC).<sup>129</sup>

129 ADCU, tomo XLV, Jurisprudencia Civil 2014, p. 893.

Corresponde aclarar que no ha operado la interrupción de la prescripción. Lo cual se acredita con la información registral proveniente del certificado del Registro de la Propiedad, sección Inmobiliaria, que se agrega. No surgen inscripciones de demanda alguna con relación a dichos inmuebles, ya que de existir deberían estar inscriptas, conforme a lo dispuesto en el art. 17, num. 8, de la ley 16871.

En el mismo sentido:

La prescripción es un modo de extinguir la obligación que opera de pleno derecho y constituye un acto jurídico eficaz cuando se cumple el tiempo de inercia del acreedor, con la consecuencia «congruente» de que extinguido el derecho subjetivo se extingue la acción o la tutela judicial.<sup>130</sup>

Continuación según la última cita referida:

Tal, entonces, el modo de operar de la prescripción: de pleno derecho. En tanto —como lo expresa Messineo— el interesado en valerse de ella no está obligado a realizar ninguna actividad procesal, salvo que, en calidad de prevención, provoque una declaración de mera certeza (33). Concepto perfectamente aplicable a nuestro derecho pues nuestro Código no reclama que el deudor realice algún tipo de actividad judicial o extrajudicial para que la prescripción se consume: esto es: para que el acto jurídico se encuentre perfecto y despliegue sus efectos.<sup>131</sup>

De acuerdo a lo expuesto, se concluye que no debe acreditarse el saldo de precio de la compraventa anterior suscrita hace más de 20 años.

### Informe de la Comisión de Derecho Civil

Tal como señala el colega consultante al emitir opinión, el tema que nos ocupa gira alrededor del tema prescripción como modo de extinguir las obligaciones.

Los modos de extinguir las obligaciones se encuentran regulados en el art. 1447 del CC, el cual en el num. 8 establece:

Los modos generales de extinguirse las obligaciones son:

[...]

8.º) La excepción que resulta de la prescripción con arreglo a lo dispuesto en el Título VII del Libro Tercero (Artículo 1188).

En tal sentido, el art. 1188 del CC dispone:

La prescripción es un modo de adquirir o de extinguir los derechos ajenos (Artículo 1447, inciso 8.º). [...]

En el primer caso se adquiere el derecho por la posesión continuada por el tiempo y con los requisitos que la ley señala. En el segundo, se pierde

130 Ampliamente, ACOSTA PITETA: *ADCU*, tomo XXV, p. 407 y ss., c. 520.

131 *ADCU*, tomo XXV, Doctrina, p. 413.

la acción por el no uso de ella en el tiempo señalado por la ley. Para esta clase de prescripción la ley no exige título ni buena fe.

Por otra parte, la obligación de pagar saldo de precio es una relación obligatoria y, como tal, un derecho personal,<sup>132</sup> por lo cual de ella surgen las acciones personales.

Y en este orden de ideas, el art. 1216 del CC establece:

Toda acción personal por deuda exigible se prescribe por veinte años, sin perjuicio de lo que al respecto dispongan las leyes especiales.

El tiempo comienza a correr desde que la deuda sea exigible.

De la recta interpretación de las normas relacionadas surge que la obligación de pagar el saldo de precio de la compraventa de 1994 se extinguió a los 20 años desde que la deuda devino exigible.

Del relacionado que hace el consultante, dado que no se ha agregado documentación alguna, surge que el precio de USD 66.000 se integró del siguiente modo: con la suma de USD 30.000 al contado, abonados en el acto de la compraventa, suma por la cual los vendedores otorgaron a la compradora carta de pago; y el saldo, o sea, la suma de USD 36.000, se pagaría en 12 cuotas mensuales, iguales, siguientes y consecutivas, de USD 3.000 cada una, la primera de las cuales vencería el 30.12.1994; es decir que la última cuota se hizo exigible el 30.12.1995.

Han transcurrido 20 años desde tal fecha, según afirma el colega consultante —pues, como se dijo, no se agrega documentación alguna—. Corresponde aclarar que no ha operado la interrupción de la prescripción, lo cual se acredita con la información registral proveniente del certificado del Registro de la Propiedad, sección Inmobiliaria, en la que no surgen inscripciones de demanda alguna con relación a dichos inmuebles, ya que de existir deberían estar inscriptas, conforme a lo dispuesto en el art. 17, num. 8, de la ley 16871.

En consulta formulada por la Esc. Mariana PIEDRABUENA, exp. 363/13, esta comisión entendió:

La situación en apariencia plantea un conflicto entre el derecho del acreedor de pedir la resolución del contrato por incumplimiento o la ejecución forzada de la obligación y el derecho del deudor de oponer la excepción de prescripción adquisitiva de un bien. Para la obligación de solicitar el pago del saldo de precio existe un plazo de prescripción de 20 años. Transcurrido el mismo, la obligación no se extingue pues pudo el plazo haberse suspendido o interrumpido. Dado que en el caso en cuestión, han transcurrido más de 30 años, si bien no es posible saber si el plazo de 20 años se interrumpió o suspendió, ante un eventual reclamo, el deudor o el sucesor en su caso no podría pretender la prescripción extintiva de la obligación, pero sí oponer la excepción de prescripción adquisitiva del bien inmueble.

Por lo cual se concluyó:

Transcurridos treinta años de la adquisición de un bien inmueble, y ante falta de carta de pago en la Escritura respectiva de compraventa, el deudor

132 Art. 473 CC.

o su Sucesor, pueden oponer la excepción de prescripción adquisitiva del mismo, eliminando la posibilidad al acreedor, de pedir la resolución del contrato.

En ese caso, el Esc. Carlos GROISMAN sostuvo que a partir de la entrada en vigencia de la ley 16871 hay carga de inscribir las demandas de interrupción y suspensión de la prescripción.

Compartimos esta posición, la cual va en el sentido expresado por el consultante: de acuerdo a lo dispuesto por el art. 17, num. 8, de la ley 16871, son actos inscribibles las demandas y sentencias ejecutoriadas que tengan por objeto el reconocimiento de derechos en relación con bienes inmuebles que afecten o puedan afectar los derechos registrados o que se registren en el futuro.

Por ello, quien impetra una demanda que pretenda la resolución del contrato por el cual se transmitió el dominio de un bien registrado tiene la carga de inscribir tal demanda en el Registro respectivo.

### En resumen

Entendemos que la obligación de pagar el saldo de precio de la compraventa de 1994 se ha extinguido por prescripción (art. 1216 CCU). La eventual interrupción de esta no sería oponible al tercero por no resultar inscripción registral alguna que evidencie tal situación.

Por lo tanto, el título no es observable.

Esc. Dra. Alicia González Bilche  
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. María Jesús Almandoz, Américo Bianchi, Nicolás García Rodríguez, Mariana González Bonaudi, Carlos Groisman, María del Rosario Marchese, Maximiliano Mauri, Roque Molla, Margarita Puertollano, María Ritacco, Diego Séré, Gonzalo Trobo, Verónica Ubillos, María Beatriz Vázquez y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Esc. Roque Molla y Juan Pablo Villar  
Coordinadores

### Informe de la Comisión de Derecho Público

Reunidos los coordinadores de la Comisión de Derecho Público de la Asociación de Escribanos del Uruguay, manifiestan que el objeto de la consulta no es competencia de la Comisión mencionada. En consecuencia, nos remitimos al informe de la Comisión de Derecho Civil.

Escs. Ana Fontes y Daniel Zaino  
Coordinadores

*Aprobados por la Comisión Directiva Nacional de la AEU  
el 12.12.2016, expediente 1174/2016.*