

son los mismos, por cuanto difieren las superficies, como se advierte del croquis agregado.

Escs. Adriana Gancio y Sandra Cipriani
Informantes

Montevideo, 7 de abril de 2015. La Comisión de Derecho Civil, integrada por los escribanos María Jesús Almandoz, Fernando Alonso, Silvana Beker, Américo Bianchi, María Inés Casatroja, Sandra Cipriani, Alicia González Bilche, Mariana González Bonaudi, Carlos Groisman, Adriana Inciarte, Mónica Jover, María del Rosario Marchese, Maximiliano Mauri, Roque Molla, Margarita Puertollano, María Ritacco, Estela Sarachu, Mildred Secondo, Diego Seré, Gonzalo Trobo, Verónica Ubillos, Jimena Viana 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 21 de abril de 2015. Expediente 734/2014.*

POSTOR. REMATE JUDICIAL. EMBARGO. EMBARGO GENÉRICO. CESIÓN DE DERECHOS DE MEJOR POSTOR. PUBLICIDAD REGISTRAL

RESUMEN

El embargo genérico no alcanza a los derechos de mejor postor. La observación a la titulación basada en ese embargo carece de fundamento.

Informe: Civil, registral y procesal

Consulta

HECHOS

El compareciente fue titular del boleto de mejor postor en remate judicial realizado sobre el inmueble padrón ...7, con precio total integrado.

En tal calidad cedió dicho boleto al señor A, quien se presentó en sede judicial para realizar la escrituración judicial de dicho inmueble.

El señor A manifestó su conocimiento de la existencia de embargos que afectaban dicho inmueble y estuvo conforme en hacerse cargo de ellos.

Asimismo, el compareciente cedente de los derechos de mejor postor se encuentra afectado por un embargo genérico.

El artículo 380.2 de la ley 19090 (Código General del Proceso) establece: «El embargo genérico comprenderá los bienes registrables del embargado [...]».

Entiende el compareciente que el Registro *no inscribe boletos de mejor postor*. Conforme a la jurisprudencia sobre el punto, el boleto de mejor postor tan solo importa una obligación de hacer, que no atribuye titularidad alguna sobre el inmueble en cuestión.

CONSULTA

En virtud de lo expresado, se consulta:

- Si el boleto de mejor postor es inscribible ante los registros públicos.
- Si no fuera así, si puede ser alcanzado por embargo genérico.
- Si tal situación impide en alguna forma que la sede judicial proceda a la escrituración del bien inmueble subastado judicialmente, dado que, además, el cesionario, señor A, hará constar en la escritura a otorgarse que tiene conocimiento de los embargos trabados sobre dicho inmueble e inclusive sobre los que recaen sobre el cedente.

La presente consulta se realiza a requerimiento del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de ... Turno, que para formalizar la escrituración correspondiente estará pendiente del dictamen de la Comisión de Derecho Civil.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

Montevideo, 24 de marzo de 2015. La Comisión de Derecho Civil, integrada por los escribanos Américo Bianchi, María Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Sandra Cipriani, Alicia González Bilche, Carlos Groisman, Adriana Inciarte, María del Rosario Marchese, Maximiliano Mauri, Ana Lía Méndez, Roque Molla, Adriana Pereyra, María Alejandra Portillo, Estela Sarachu, Mildred Secondo, Diego Seré, Adriana Silva, Verónica Ubillos, Jimena Viana y Juan Pablo Villar, comparte la opinión del consultante respecto a que el embargo genérico, con la nueva redacción dada por la ley 19090, artículo 380.2 del Código General del Proceso, no afecta a los derechos de mejor postor, por no tratarse de un bien registrable.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

Informe de la Comisión de Derecho Registral

En referencia a la consulta formulada, nos remitimos a las consultas publicadas en la *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomos 98 (2012), páginas 410 y siguientes, y 71 (1995), páginas 435 y siguientes.

Compartimos las conclusiones de la Comisión de Derecho Civil y las de las consultas mencionadas, en cuanto a que las previsiones legales consagran la ineficacia de las enajenaciones de los bienes embargados posteriores a los embargos, dejando fuera de su alcance los derechos de mejor postor.

La observación a la titulación con base en el embargo al titular (cedente) de los derechos de mejor postor carece de fundamento legal, por lo que la sede judicial puede proceder a la escrituración del bien subastado, y en la escritura a otorgarse es innecesaria la referencia a los embargos que recaen sobre el cedente titular de los derechos de mejor postor.

Esc. Mercedes Azar
Informante

Montevideo, 25 de marzo de 2015. Aprobado por la Comisión de Derecho Registral, integrada por los escribanos Susana Cambiasso, Andrea Yarruz, Karin Perdomo, Carlos Milano, Daniel Ramos, Enrique Marna y Carlos del Campo.

Esc. Mercedes Azar
Coordinadora

Informe de la Comisión de Técnica Notarial Procesal

Se comparte la posición de las comisiones de Derecho Civil y Registral en cuanto a que el embargo genérico, con la nueva redacción dada por el artículo 380.2 del Código General del Proceso, ley 19090, no afecta los derechos del mejor postor, por no tratarse de un bien registrable.

No obstante, debemos además determinar la naturaleza jurídica de los derechos de mejor postor.

Cuando se acepta la oferta y se levanta y firma el acta en el remate, queda perfeccionado un contrato que para parte de la doctrina es una promesa simple de compraventa y para otros un contrato innominado.

El objeto de ese contrato es la celebración de la compraventa a favor del mejor postor; es una obligación de hacer, y los derechos del mejor postor son de carácter personal y mueble (artículos 473 y 474 del Código Civil).

Por esta razón no quedan comprendidos en el embargo genérico, sino que deberá solicitarse embargo específico sobre los derechos.

Esc. Mariela Decaro
Informante

Montevideo, 15 de abril de 2015. Se aprueba la consulta que antecede por los escribanos Mariela Decaro, Sylvia Garmendia, Martín Sosa Valerio, Virginia Ortellado y Claudia Fernández Echeverry.

Esc. Mariela Decaro
Coordinadora alterna

*Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU
el 21 de abril de 2015. Expediente 781/2015.*

ERROR. PARTICIÓN. COMPRAVENTA

RESUMEN

En la partición de 1957, los solares fueron adjudicados en la siguiente proporción: A-B: 50 %, C-D: 25 %, E-F: 25 %.

En la compraventa de 1965 y la de 1988, los porcentajes consignados no coinciden con los porcentajes que les correspondían a los vendedores, pero ello no afecta la titulación porque de ambos negocios surge que la voluntad contractual es enajenar la totalidad de sus derechos, de modo que el error en la consignación no impide el efecto real de la totalidad. En la compraventa de 1992 lo consignado difiere mínimamente de lo que correspondía, y esa diferencia es irrelevante.

El negocio rotulado como partición en 1988 debe calificarse como un negocio mixto partición-permuta, idóneo para obtener el resultado buscado por las partes. Hubo adjudicaciones declarativas pero también adjudicaciones dispositivas, tradición mediante. El hecho de que una certificación notarial agregada establezca una proporción de derechos de propiedad y derechos de promitente comprador diferente a la que les correspondía es irrelevante.

Sobre el objeto de consulta, se puede concluir que el 100 % del bien fue adquirido por MSA en la compraventa de 2011.

Informe: Civil

Consulta

RELACIÓN DE HECHOS

Año 1946 - Compraventa de fecha 13 de diciembre. Adquieren los cónyuges que se relacionan, en la siguiente proporción: 1) A y B el 42,195875 %; 2) C y D el 21,099375 %; 3) E y F el 21,099375 %, y 4) G y H el 15,608250 %.

Año 1957 - División parcial de fecha 26 de marzo. Se adjudica el inmueble a los siguientes cónyuges: 1) A y B; 2) C y D, y 3) E y F. Los cónyuges G y