

ESCRITURA JUDICIAL. PROMESA DE COMPRAVENTA. ERROR.
COMPARECENCIA. PODER. REPRESENTACIÓN

RESUMEN

Cuando a una promesa no compareció un cónyuge y no es posible tener la certeza de si el inmueble es propio o ganancial, se debe atender a lo certificado por el escribano, quien manifiesta claramente que el apoderado comparece por ambos cónyuges y que el inmueble es ganancial.

Informe: Civil

Consulta

HECHOS

Se solicita escrituración judicial del padrón ...5 de ... contra EJH, en virtud de promesa de compraventa del 20 de marzo de 1953.

Del documento de promesa agregado surge: «Por una parte el doctor EJH, casado con doña AMD, [...] representado por el doctor BS en carácter de apoderado, y por otra parte: [...]».

De la cláusula quinta de la promesa surge que el inmueble lo hubo el vendedor por compra a N SA, según escritura otorgada por el escribano JD en Montevideo.

De la certificación extendida por el escribano JD en dicha promesa surge:

[...] las que fueron puestas por el Dr. BS como apoderado de los esposos en primeras y únicas nupcias Dr. EJH y AMD de H, ésta argentina y con el mismo domicilio que su esposo [...] Hago constar que [...] el bien prometido en venta es de carácter ganancial y que la representación del Dr. BS emana del poder que le otorgó el Dr. EH ante mí el 12 de febrero de 1951, en el que le sustituyó el que le confirió su esposa el 6 de diciembre de 1947 también ante mí [...].

Por providencia .../2014 se dispuso la escrituración judicial con citación de la parte vendedora.

Luego de efectuada la citación de excepciones a EJH, se presentó la parte actora solicitando que se citara también de excepciones a la cónyuge, AMD, y estableciendo que esta, junto con su cónyuge, EJH, son los promitentes vendedores.

Del escrito de demanda no surge que se haya denunciado a la señora AMD como integrante de la parte demandada, dado que se solicitó la citación de excepciones tan solo al señor EJH.

No surge del texto de la promesa ni del control de la procedencia que el bien pudiera haber sido ganancial. Sí en la certificación notarial el es-

cribano menciona —como ya se dijo— que el bien era ganancial y que el apoderado representaba a ambos cónyuges.

La sede advierte que de la minuta registral que parecería corresponder a la inscripción del testimonio al amparo de la ley 16266, como segunda copia para servir de título al padrón ...5, surge que el señor EJH, casado con AMD, adquirió de N SA el bien citado, por lo que este sería ganancial.

CONSULTA

Se solicita a la Asociación de Escribanos del Uruguay se sirva asesorar a la sede respecto al otorgamiento de la escritura judicial en cumplimiento de promesa, atento a los hechos narrados.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

De los hechos referidos y del contenido de la promesa no es posible saber si el bien prometido en venta era propio o ganancial.

La señora AMD no compareció a la promesa.

Existe un específico control del escribano certificante, quien certifica que el apoderado comparece por ambos cónyuges y además deja constancia de la sustitución de poder realizada por EJH del poder que a su vez le había otorgado su cónyuge.

Si bien desde el punto de vista técnico hay un error en la promesa, pues en la comparecencia el apoderado debió hacer referencia a que comparecía por ambos y también debió establecerse en el documento en qué estado civil adquirió el inmueble el promitente vendedor, entiende la informante que, dado que existe un control notarial al respecto, es menester estar a lo que dijo el profesional actuante.

Esto es, el profesional certifica claramente que el bien es ganancial y que el apoderado compareció por los dos (más allá de que no invoca a la cónyuge).

En consecuencia, el bien de referencia debe considerarse de carácter ganancial, y en virtud de ello deberá citarse de excepciones también a la cónyuge AMD.

CONCLUSIÓN

Al existir una promesa a la que no compareció un cónyuge y respecto a la cual no es posible tener la certeza de si el inmueble es propio o ganancial, se debe atender a lo certificado por el escribano, quien manifiesta claramente que el apoderado comparece por ambos cónyuges y que el inmueble es ganancial.

Esc. Daniella Cianciarulo
Informante

Montevideo, 17 de marzo de 2015. La Comisión de Derecho Civil, integrada por los escribanos Fernando Alonso, Silvana Beker, Américo Bianchi, Sandra Bochar, Miguel Burdín, Jorge Carneiro, María Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Adriana Gancio, Alicia González Bilche, Silvana González Perdigón, Carlos Groisman, María Paola Igoa, Rossana Ivanier, Fátima Izaguirre, Mónica Jover, María del Rosario Marchese, Maximiliano Mauri, Roque Molla, María Alejandra Portillo, Margarita Puertollano, María Ritacco, María Alejandra Robaina, Mildred Secondo, Diego Seré, Virginia Sergio, 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 5 de mayo de 2015. Expediente 629/2014.*

PROMESA DE COMPRAVENTA. CESIÓN DE PROMESA
DE COMPRAVENTA. COMPRAVENTA. USUFRUCTO. NUDA PROPIEDAD

RESUMEN

Prometida la compraventa de la propiedad plena, es posible, desmembrando el dominio en usufructo y nuda propiedad en posterior cesión de derechos, cumplir aquella en los términos pactados en esta, porque nuestro ordenamiento jurídico admite la existencia de un derecho sobre otro derecho y por el agotamiento de los distintos intereses económicos.

Informe: Civil

Consulta

HECHOS

23 de marzo de 1995. A SA prometió vender a B y C, casados con D y E respectivamente, la propiedad y posesión de la unidad ...5 de un edificio que se levanta en un terreno sito en ...

16 de setiembre de 1999. Los promitentes compradores otorgaron partición de bienes adjudicando dicha unidad a los esposos B y D.