

Montevideo, 17 de marzo de 2015. La Comisión de Derecho Civil, integrada por los escribanos Fernando Alonso, Silvana Beker, Américo Bianchi, Sandra Bochard, 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.

23 de diciembre de 1999. Los mencionados adjudicatarios cedieron sus derechos a favor de F SA.

28 de noviembre de 2000. F SA otorgó cesión de dicha promesa, y en la cláusula segunda del referido documento se estableció:

F SA cede libre de todo gravamen todos los derechos y obligaciones de la promesa relacionada con respecto a la unidad ...5, a favor de las señoras G y H, quienes en tal concepto adquieren, el usufructo de los mismos para G y la nuda propiedad de ellos para H. El usufructo de la Sra. G lo será por toda la extensión de su vida.

Por el precio se otorgó carta de pago total y por tradición se transmitieron los derechos.

13 de febrero de 2001, A SA otorgó un documento mediante el cuya cláusula segunda y luego de la relación de todos los hechos, se establece:

Por este instrumento A SA consiente en todos sus términos la cesión últimamente operada, y en especial el desmembramiento de dominio por ella documentada.

Año 2005. Se traba embargo genérico a la usufructuaria.

20 de octubre de 2012. Fallece la usufructuaria, G.

CONSULTA

Se desea conocer la opinión de la Asociación de Escribanos del Uruguay porque la escribana de H, la promitente vendedora (cedente) en el negocio que se proyecta, afirma que el usufructo se ha consolidado con la nuda propiedad, que H puede ceder todos los derechos y que el embargo se ha extinguido conjunta y simultáneamente con el usufructo.

OPINIÓN DEL CONSULTANTE

Entiende que, al producirse el fallecimiento de la usufructuaria, el usufructo volvió al anterior titular y se requiere el consentimiento de este para prometer la cesión del 100 % de los derechos que se pretende adquirir. Considera que no opera la consolidación a favor de la promitente compradora de la nuda propiedad (cesionaria); ello ocurriría si efectivamente pudiera el cedente desmembrar el dominio, pero tal cosa no ocurre pues no tiene la propiedad plena. Por tanto, concluye que no se podrá escriturar en cumplimiento de esa promesa, al menos sin el consentimiento del anterior cedente.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

La situación planteada ya fue analizada en consulta similar cuyo estudio y conclusión, de las escribanas Rosa Giuliano, Rosana Ivanier y Jimena

Viana, fueron publicados en la *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*,⁵⁰ a la cual nos remitimos. Esta Comisión mantiene el criterio allí manifestado y ocioso sería repetir los argumentos dados por los informantes.

La comisión se afilia, por una parte, a la posición que admite la existencia de un derecho sobre otro derecho; entiende que el cedente constituye sobre su derecho de promitente comprador al cederlo un derecho de usufructo y de nuda propiedad. Se agrega a lo dicho la consideración de que el dominio se puede transferir en la forma pactada en la cesión, con base en el agotamiento del interés económico. Una vez satisfechos los derechos del promitente vendedor originario (propietario) y del promitente comprador hoy cedente, se procederá a otorgar la compraventa en la forma pactada en la cesión, agotando el interés final del cesionario.

Se conviene que no se altera la promesa original, dado que el promitente vendedor (propietario) se comprometió a transferir el dominio total; la diferencia es que hoy lo hace en forma desmembrada. Téngase presente que en el caso planteado el promitente vendedor (propietario), al notificársele la cesión operada, consintió el desmembramiento (declaratoria del 13 de febrero de 2001, cláusula segunda). Dicha conformidad se interpreta en el sentido de aceptar la modificación del compromiso de compraventa.

En concordancia con el análisis efectuado, dado el fallecimiento de la usufructuaria de los derechos de promitente comprador, el derecho de esta se consolidó con la nuda propiedad ostentada por la cesionaria. El usufructo no vuelve al cedente, porque este ya no es titular de los derechos de promitente comprador, y tampoco se dirige al propietario de la cosa, porque el usufructo no recaía sobre la cosa, sino sobre los derechos de promitente comprador (cesionario de la nuda propiedad). Una vez extinguido el usufructo, son los derechos de este último los que adquieren plenitud.

Como corolario de ello, se debe escriturar la propiedad plena a favor de H.

CONCLUSIÓN

Es posible, según lo dicho en este y en anteriores informes, otorgar la compraventa en cumplimiento de la promesa de compraventa conforme al interés de las cesionarias establecido en la cesión. Dado el fallecimiento de la usufructuaria, se enajenará la propiedad plena a quien en la cesión adquirió los derechos a la nuda propiedad.

Esc. Mildred Secondo
Informante

50 IVANIER, Rossana; VIANA FERBER, Jimena; GIULIANO GIULIANO, Rosa. ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY. COMISIÓN DE DERECHO CIVIL. «Promesa de compraventa». *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, ene.-dic. 2003, tomo 89, n.ºs 1-12, pp. 352-358.

El suscrito aprueba lo informado por existir aceptación del promitente vendedor (propietario), que se traduce en modificación del compromiso original.

Esc. Roque Molla
Coordinador

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, 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 695/2014.*

CERTIFICADO REGISTRAL ERRÓNEO. PODER. PUBLICIDAD REGISTRAL

RESUMEN

Se consulta sobre: a) prevalencia de certificado registral erróneo o el asiento registral; b) solución a la circulación del título.

Informe: Registral

Consulta

RELACIÓN DE HECHOS

En octubre de 2010, el señor LGB adquirió un vehículo cero quilómetro, lo empadronó, pero no otorgó título de propiedad.

El 3 de noviembre de 2010, LGB otorgó carta poder a la escribana JB para —entre otras facultades— enajenar un automotor, incluyendo las facultades del artículo 2070 del Código Civil.