

## PROMESA DE COMPRAVENTA. PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA. ESCRITURA JUDICIAL. PUBLICIDAD REGISTRAL

### Resumen

Escrituración de promesa inscrita; aplicación de la prescripción extintiva de las obligaciones (artículo 1216 del Código Civil); presupuestos.

Informe: Procesal

### Consulta

#### I. RELACIÓN DE HECHOS

El 4.4.2019, NMV se presenta ante el Juzgado de Paz de la ... sección judicial de Canelones solicitando audiencia de conciliación contra ASM, con el objeto de escriturar en cumplimiento de una promesa de fecha 20.3.1995, correspondiente al padrón 0000 de la localidad catastral Marindia, por un monto de USD 7.000. No se hizo lugar: el citado no se domicilia en el departamento, por lo que está exceptuado de ella.

El 20.2.2020, NMV solicita la escrituración judicial de la promesa otorgada el 20.3.1995, con firmas certificadas, cuyo testimonio fuera inscripto en el Registro de Traslaciones de Dominio de Pando el 29.3.1995 y que afectara el inmueble antes relacionado. Se adjuntó la documentación: promesa original y ocho recibos expedidos por la inmobiliaria XX. A ello se dispuso, por decreto 504/2020, designar a la Esc. ACP, en calidad de perito, a los efectos de estudiar la documentación agregada —si reúne los requisitos necesarios para la escrituración—, determinar la documentación faltante y efectuar el contralor del proyecto de escritura que se presentare.

La escribana perito informó, relacionando detalladamente los datos de la promesa, el precio pactado: USD 7.000. De ellos, USD 3.500 se abonaron con anterioridad al otorgamiento de la promesa; el saldo (USD 3.500) se abonaría en 16 cuotas mensuales y consecutivas de USD 200 cada una, más una última de USD 300 (fs. 2 y 2 vto.). Observó los recibos agregados a fs. 7 a 10, por estar expedidos por una inmobiliaria (XX) y no surgir de la promesa autorización para su cobro del saldo del precio. Además: uno de ellos (n.º 169, fs. 7) claramente no refiere al padrón objeto de la promesa; el n.º 164 (fs. 7) no está otorgado a favor del promitente comprador, NMV, sino de otra persona, y tiene fecha anterior a la promesa; los recibos 223, 269 y 189 (fs. 8 y 9) no indican el padrón al que corresponden; el n.º 194 carece de fecha y expresa que es por «Contribución»; el n.º 193 (fs. 10) no indica fecha y menciona un padrón diferente al objeto de la promesa; el n.º 260 (fs. 10) no menciona el padrón ni el número de solar. Y solicitó como documentación faltante: cédula catastral informada; copia de plano; certificado del Registro de la Propiedad, por padrones anteriores y actual, del Registro de Prendas Sin Desplazamiento y del Registro Nacional de Actos Personales, sección Regímenes Matrimoniales, y certificado de la Intendencia Departamental

de Canelones, por el artículo 66 de la ley 18.308 (Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, de 18 de junio de 2008).

Del informe de la perito se le dio vista al solicitante, a lo que se contesta con escrito de fs. 21, presentado el 20.6.2020. En dicho escrito, el solicitante de la escrituración no presenta la documentación solicitada y afirma que los recibos presentados fueron extendidos por la inmobiliaria que intervino en la venta del padrón objeto de las actuaciones; se fundamenta en el artículo 1216 del Código Civil, por el que las acciones personales prescriben a los veinte años de que se hicieran exigibles —por haberse otorgado la promesa en 1995, se está fuera de dicho plazo— y cita una consulta publicada en la revista de la AEU (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 2016).

Se le da vista a la perito escribana, quien manifiesta no estar de acuerdo con lo sostenido por el solicitante. Argumenta que la consulta citada no refiere a un caso de compraventa judicial, sino de compraventa regida íntegramente por las normas del derecho civil.

## II. CONSULTA

Se consulta si el artículo 1216 del Código Civil es aplicable al caso. La parte actora —promitente comprador— entiende que la exigibilidad de la deuda prescribió, según la aplicación de dicho artículo. La perito informante en el expediente se adhiere a la consulta.

### Informe de la Comisión de Técnica Notarial Procesal

El actor pretende la escrituración de una promesa de compraventa inscrita por el procedimiento establecido en los artículos 354 y siguientes del Código General del Proceso (especialmente, el 367 [proceso monitorio de escrituración forzada]).

Para iniciar dicho procedimiento presenta compromiso de compraventa con firmas certificadas y constancia de inscripción. Según dicho documento, el actor tendría legitimación activa, pero no se ha agregado al expediente la información registral correspondiente. Respecto a la conciliación previa solicitada, cabe acotar que desde la aprobación de la ley 19.090, se da una nueva redacción al artículo 294 del Código General del Proceso: se excluyen en forma genérica todos los procesos que no se tramiten por la vía contenciosa ordinaria, con lo que quedan excluidos los procesos monitorios.

El compromiso de compraventa contiene pacto de inscripción; así se establece en la cláusula decimosexta, por la que, expresamente, pactan inscribir conforme el artículo 51 de la ley de 17 de junio de 1931 y el artículo 154 de la ley de 2 de diciembre de 1965, y, por tanto, dentro de las promesas a las que les es aplicable el artículo 15 de la ley 8.733.<sup>1</sup> Surge así a favor del promitente comprador el derecho real

---

1 Ley 8.733, artículo 15: «La promesa de enajenación de inmuebles a plazos, desde la inscripción en el Registro, confiere al adquirente derecho real, respecto de cualquier enajenación, o gravamen posterior, y cuando se haya pagado o se pague toda la prestación y se hayan cumplido las obligaciones estipuladas, le acuerda acción para exigir la transferencia y entrega del bien que constituye el objeto de la prestación».

respecto de cualquier enajenación o gravamen posterior y acción para exigir la transferencia y entrega del bien.

En este caso, se ha pagado el 50 % del precio, con lo que podría configurarse la hipótesis prevista por el artículo 16 de la ley 8.733, que, según la posición doctrinaria sostenida por los escribanos Leonel PUIG MÁRQUEZ y María Inés VERA MERCANT, habilita igualmente a solicitar la escrituración forzada; pero debemos tener en cuenta que el juez debe exigir la constitución de una hipoteca por el saldo del precio. Esta posición no es admitida por todas las sedes.<sup>2</sup>

Ahora bien, desde el punto de vista procesal, el artículo 367 del Código General del Proceso establece: «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 justificaran por el actor las exigencias de hecho y de derecho requeridas al efecto». Es de opinión de la informante que para exigir la escrituración forzada deben justificarse las exigencias de hecho y de derecho requeridas; es indispensable que el actor pruebe haber cumplido con el pago de toda la prestación; por tanto, debe acreditarse el pago del saldo del precio en forma fehaciente. En el caso de autos, con respecto a los recibos presentados que pretenden justificar el pago del saldo pendiente, si bien corresponde y está en la órbita del juez valorarlos como prueba, el informe del perito designado indica que no justifican suficientemente el pago del saldo del precio.

La norma habla siempre de pago (que «se haya pagado» o que «se pague» toda la prestación). Si no tuviéramos los recibos de pago, puede recurrirse al instituto de la *oblación y consignación*, establecido por los artículos 1481 y 1482 del Código Civil. El promitente comprador debe cumplir con su obligación para que se le habilite esta «vía rápida», que constituye un proceso contencioso de estructura monitoria para obtener la escrituración forzada. El proceso admitiría un incidente de oblación y consignación, por tramitarse en un juzgado de paz;<sup>3</sup> si se tramitara en un juzgado letrado, se deberá presentar testimonio de oblación y consignación.

Por los fundamentos expuestos, considero que si no se dieran las condiciones de los artículos 15, 16 —con las aclaraciones realizadas en relación a las distintas posiciones doctrinarias— y 31 de la ley 8.733, no podríamos justificar los fundamentos de hecho y de derecho exigidos para el procedimiento dispuesto en la ley procesal para exigir la escrituración forzada del artículo 367 citado.

Si bien ha transcurrido el tiempo requerido por la ley sin accionar del acreedor para que opere la prescripción extintiva del artículo 1216 del Código Civil, en virtud de que no se está cumpliendo con la paga —ya sea justificándola con un documento fehaciente (recibos de pago, cartas de pago, etc.), ya sea ofreciendo oblación y consignación del precio—, no se cumple con el requisito exigido para solicitar la escrituración forzada conforme al procedimiento del artículo 367 del Código General del Proceso (proceso de conocimiento de estructura monitoria). Por los fundamentos expuestos, este procedimiento tiene carácter excepcional, por lo que se hace necesario que se cumpla estrictamente con los requisitos exigidos para su procedencia.

---

2 El Esc. Andrés PASELLE ha sostenido que el artículo 16 solo habilita la solicitud de la escrituración, pero extrajudicialmente, pues sería absurdo que el juez exigiera la constitución de una hipoteca (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 2000: 28).

3 La oblación y consignación se tramita siempre ante el juez de paz.

Nada impide iniciar un procedimiento ordinario para, posteriormente, en virtud del artículo 398.4 del Código General del Proceso, solicitar el otorgamiento de la escritura y tradición del bien.

## CONCLUSIÓN

Para la aplicación del procedimiento del artículo 367 del Código General del Proceso deben justificarse, por parte del actor, las exigencias de hecho y de derecho requeridas al efecto. Por lo tanto, deben justificarse las circunstancias establecidas en los artículos 15, 16 y 31 de la ley 8.733, dentro de las que se encuentra el haber cumplido la obligación de pagar el precio, en cualquiera de sus formas (C. Civil, arts. 1447, num. 1.º, y 1448 a 1496).

Si bien pueden haberse extinguido las obligaciones, conforme a la prescripción extintiva establecida en el artículo 1216 del Código Civil, la ley 8.733 otorga acción para exigir la transferencia y entrega del bien objeto de la transacción, pero solo a quien haya cumplido con las obligaciones estipuladas, esto es, entrega del bien contra pago del precio. El accionante, fuera de estas circunstancias de hecho y de derecho, deberá proceder por la vía ordinaria y solicitar que se condene a la parte demandada al otorgamiento de la escritura. Pretenderá llegar a una sentencia firme que condene a la parte demandada al otorgamiento de dicha escritura pública y así efectuar la tradición; podrá ejecutarla conforme al artículo 398.4 del Código General del Proceso (ejecución de obligaciones de hacer). En la oportunidad procesal pertinente, y con las formalidades procesales que correspondan conforme a derecho, deberá acreditarse la extinción de la obligación de pagar el precio pactado en la promesa (prescripción extintiva invocada).

Esc. Claudia Fernández Echeverry  
Informante

## BIBLIOGRAFÍA REFERIDA

ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (2016). «Saldo de precio. Paga. Prescripción extintiva. Compraventa». Comisión de Derecho Civil (informante: Alicia GONZÁLEZ BILCHE). En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 102, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 318-322.

— (2000). «Escrituraciones judiciales: venta forzada por ejecución singular y venta judicial en cumplimiento de promesa de compraventa». X Ciclo de Encuentros Técnicos Regionales. Minas, 30 set.

En sesión ordinaria de la Comisión de Técnica Notarial Procesal, por unanimidad, se aprobó el informe que antecede, redactado por la Esc. Claudia Fernández Echeverry. Estuvieron presentes los Esc. Beatriz Morales Bosch, Gabriela Hormaiztegy, Valeria De Paula, Claudia Fernández Echeverry, Verónica López Fernández, Heber Panunzio y Martín Sosa Valerio. Como oyente, asiste la Esc. Mariela Figueroa Labanca.

Esc. Martín Sosa Valerio  
Coordinador

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU el 27.3.2023, expediente 2498/2021.*