

HIPOTECA RECÍPROCA. EJECUCIÓN DE HIPOTECA. DERECHOS DEL PROMITENTE COMPRADOR

Resumen

Escrituración judicial; remate de bienes afectados por decomiso (ley 19.574, artículo 49). El proceso de ejecución de hipoteca recíproca tiene como finalidad enajenar la propiedad de la unidad hipotecada y debe tramitarse contra el propietario. No es adecuado a derecho pretender ejecutar derechos de promitente comprador por esa vía.

Informes: Civil y Procesal

Consulta

I. RELACIÓN DE HECHOS

1. El 8.4.2016 se presenta por parte de la urbanización CC proceso promoviendo ejecución hipotecaria contra SHN, en cuanto titular de los derechos de promitente comprador sobre los padrones 0000/12 y 0000/13, por adeudos de gastos comunes.

2. Lo peticionado se fundó en la hipoteca recíproca constituida en garantía de las expensas comunes, inscrita en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Pando el 28.1.2014.

3. La referida presentación dio lugar a la formación de los autos caratulados «Urbanización CC c/SHN. Ejecución de hipoteca» (IUE .../2016), tramitados ante el Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de ... Turno.

4. Se sacaron a remate los derechos de promitente comprador sobre los bienes previamente referidos y se expidieron los edictos, los que se publicaron en el *Diario Oficial*.

5. El 5.11.2020, según las actas del remate, se remataron los derechos de promitente comprador de los padrones 0000/12 y 0000/13. Resultaron mejores postores quienes surgen de aquellas.

6. De las ampliaciones de la información registral obrante en autos, como correctamente lo releva la actuario de la sede,

surgió el asiento registral n.º ... de fecha 6 de octubre del año 2020, correspondiente a *decomiso de inmuebles*, según comunicación efectuada por oficio ... del 9 de septiembre de 2020 de la resolución de fecha 24 de abril de 2018, dictada por el homólogo en lo Penal Especializado en Crimen Organizado de ... Turno, en autos caratulados «SHN y otros», IUE .../2012.

7. Por decreto 3.335/2021, del 6 de diciembre de 2021, se resolvió: «Notíciase al Fondo de Bienes Decomisados [FBD] de la Junta Nacional de Drogas [JND], a través del alguacil de la sede, para que en plazo de 15 días venga a deducir los derechos que pudieran corresponderle en estos autos».

8. Se presenta la JND, FBD, y con manifiesta claridad se expresa respecto de la ausencia total de conflicto entre los derechos del ejecutante en autos y del organismo en cuestión. Indica, en lo medular:

Ahora bien, el decomiso del bien a favor de mi mandante es inoponible al proceso civil, en virtud de que el bien quedó sujeto al juicio promovido por la urbanización CC con anterioridad a la inscripción de la sentencia de decomiso [...]. En consecuencia, mi mandante no se opone a la escrituración del bien, pero es importante que tenga presente la sede que, luego de satisfecho el crédito de los acreedores con el producido del remate, de existir remanente sobre el saldo del precio, se gestionará el cobro del mismo, por así corresponder.

II. CONSULTA

Por interlocutoria de fecha 1.4.2022, el titular de la sede resuelve remitir las actuaciones a las comisiones de Derecho Civil y Técnica Notarial Procesal de la Asociación, a efectos de que informe:

- a) «Si es viable que se efectúe la escrituración judicial del bien relacionado en la cual el juez represente al FBD en la compraventa a otorgarse en cumplimiento del remate celebrado».
- b) «Si es viable que se efectúe la escrituración judicial del bien relacionado en el marco del debido proceso y en aplicación de principios generales, en la cual el juez represente al FBD en la compraventa a otorgarse a favor de los mejores postores».

Informe de la Comisión de Derecho Civil

El artículo 5.º de la ley 10.751, de 25 de junio de 1946, establece que «cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes [...]». De ello resulta que el obligado por ley al pago de los gastos comunes es el propietario de la unidad de propiedad horizontal. De acuerdo con el artículo 14, inciso primero del decreto-ley 14.560, de 19 de agosto de 1976, modificativo de la ley 10.751, la cuenta de expensas y demás gastos comunes (ley 10.751, art. 5.º) adeudada por un copropietario, formulada por el administrador y aprobada por la asamblea constituirá título ejecutivo, siempre que estos hechos resulten acreditados en la forma prevenida por el inciso final del artículo 7.º de la citada ley.

La hipoteca recíproca es un derecho real de hipoteca que grava las unidades de propiedad horizontal en garantía del cumplimiento de la obligación de pagar los gastos comunes; en materia de urbanizaciones de propiedad horizontal, resulta del artículo 51 de la ley 17.292, de 25 de enero de 2001.

La ejecución de la hipoteca recíproca tiene por finalidad enajenar la propiedad de la unidad de propiedad horizontal por el incumplimiento de la obligación de pagar gastos comunes y procede contra el propietario de la unidad. A través de dicha ejecución, no es posible enajenar otros bienes del propietario ni, menos aún, bienes de terceros. Si se pretende ejecutar un bien diferente a la propiedad de la unidad de propiedad horizontal, corresponde promover un juicio ejecutivo para el cobro de gastos comunes contra el propietario o, en su caso, contra el promitente comprador, ya sea por vía subrogatoria (si el promitente comprador se obligó solo con relación al propietario) o por vía directa (si el promitente comprador asumió la obligación frente a la copropiedad). En el caso sometido a consulta, el proceso de ejecución de

hipoteca recíproca debió tramitarse contra el propietario de la unidad de propiedad horizontal, no contra el promitente comprador.

Para ejecutar los derechos de promitente comprador respecto al cobro de la deuda por gastos comunes asumidos por este, la copropiedad debió promover un juicio tendiente a dicho cobro. El proceso de ejecución hipotecario no es idóneo a esos efectos.

CONCLUSIÓN

1. El proceso de ejecución de hipoteca recíproca tiene como finalidad enajenar la propiedad de la unidad hipotecada y debe tramitarse contra el propietario. No es adecuado a derecho pretender ejecutar derechos de promitente comprador por esa vía.
2. En el caso, el proceso de ejecución de hipoteca recíproca no se siguió contra el propietario; por tanto, no es ajustado a derecho proceder a la enajenación de la unidad a través de la escrituración judicial proyectada.

Informe elaborado por la Comisión
de Derecho Civil de la AEU

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Carlos Groisman, Adriana Goldberg, Adriana Silva, Ana Realini, Analía Cánepa, Javier Carneiro, Daniella Cianciarulo, Diego Séré, Valentina Martínez Jaime, M.^a Carolina Vercellino, Florencia Manfredi, Gustavo Echavarría, Juan Pablo Villar, Karen Bonner, Laura Parnás, M.^a Beatriz Vázquez, Margarita Puertollano, M.^a Inés Casatroja, M.^a del Rosario Marchese, M.^a Marcela Aldana, Mariana Capel, Roque Molla, Mónica Jover, Nicolás García Rodríguez, Patricia Rivas, M.^a del Pilar Ramírez, Priscila Ferreira y Verónica Peláez, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

Informe de la Comisión de Técnica Notarial Procesal

I. RESUMEN DE LOS HECHOS

El 8.4.2016 se inicia proceso de ejecución de hipoteca recíproca por el representante de la urbanización CC contra SHN, promitente comprador de los padrones 0000/12 y 0000/13.

Se fundamentan los derechos invocados en el correspondiente reglamento de copropiedad, otorgado por L S. A. en escritura autorizada el 27.12.2013 inscrita el 28.1.2014 en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Pando, y en la promesa de compraventa otorgada el 14.6.2006 por la que SHN, casado con ANAA, adquiere *los derechos de promitente comprador* sobre los lotes proyectados de los padrones 0000/12 y 0000/13, bienes gananciales administrados por SHN.

En miras a la ejecución de los bienes embargados en autos —inscripción de fecha 12.9.2019—, la oficina actuaria analiza información registral con anterioridad al remate proyectado; específicamente, en

lo que respecta al Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Pando de fecha 14.4.2020, ampliada al día 7.9.2020, de la que surge el embargo tramitado en autos (12.9.2019) y embargos preferentes trabados por el Juzgado Letrado Penal de Crimen Organizado de ... Turno, en autos .../2012, de fecha 1.9.2014, y otro trabado por el Juzgado Letrado Civil de ... Turno de fecha 17.10.2013, reinscripto el 23.3.2018.

Con fecha 1.10.2020, se realizan los edictos que ofertan el remate de los derechos de promitente comprador ejecutados en autos.

El 5.11.2020 se rematan los derechos. Resultan mejores postores RB y LDR, quienes integran el precio totalmente, según surge de los autos analizados.

Al fijarse fecha para escriturar, vuelve a compulsarse la información registral (ampliación del certificado del Registro al 23.11.2021). De ella resulta inscripto, por ambos inmuebles y con fecha 6.10.2020, un *decomiso de inmueble* (resolución del 24.4.2018 dictada en el expediente IUE .../2012, tramitado en el Juzgado Letrado Penal de Crimen Organizado de ... Turno).

En informe de la oficina actuaria de fecha 3.12.2021 se recomienda notificar de lo actuado en los autos a la JND, lo que se efectivizó.

Se presenta la JND, no oponiéndose a la escrituración proyectada y solicitando que, luego de satisfechos los créditos de los acreedores, se cobre con el remanente de lo obtenido.

II. NUESTRO INFORME

1. ¿Qué se enajena en el remate? ¿Qué se oferta en el edicto de remate? En el remate realizado en el expediente se ofertaron y remataron los derechos de promitente comprador sobre dos unidades de propiedad horizontal, pues son los que se encontraban en el patrimonio del deudor de los gastos comunes que garantiza la hipoteca recíproca, iniciada la vía de apremio. Ahora bien, transcurrido el tiempo de la tramitación judicial en la ejecución, si nos remitimos a los hechos, tomando los datos cronológicamente, los bienes —derechos de promitente comprador— no se encontraban en el patrimonio del deudor en el momento del remate —venta en subasta pública—, pues se publican edictos el 1.10.2020, se inscribe el decomiso de bienes el 6.10.2020 y se realiza el remate el 5.11.2020. Esto, es en virtud del efecto que produce en los bienes lo dispuesto en el artículo 49 de la ley 19.574, de 20 de diciembre de 2017.

Los derechos de promitente comprador se encuentran embargados específicamente con fecha 1.9.2014 por el Juzgado Penal Especializado en Crimen Organizado; con fecha 11.9.2014, por la Dirección General Impositiva, y con fecha 12.9.2019, en los expedientes en los cuales se remataron los bienes, en virtud de la hipoteca recíproca inscripta el 28.1.2014. No hay embargos que afectan los derechos de promitente comprador que sean preferentes a la inscripción de la hipoteca recíproca. Por lo tanto, no se notificó el decreto de remate de fecha 5.8.2020 al Juzgado Penal Especializado en Crimen Organizado; su embargo es posterior a la fecha de la hipoteca recíproca; no es acreedor prioritario respecto a los gastos comunes (C. General del Proceso, art. 384.5).

El reglamento de copropiedad, en su cláusula decimoquinta, carga al propietario con el pago de los gastos comunes. En este caso, y conforme al artículo 1291 del Código Civil uruguayo, SHN, promitente comprador de las unidades, se encuentra obligado al pago de estos en virtud de la promesa de compraventa (en dicho contrato, el pago de los gastos comunes se traslada al promitente comprador).

Asimismo, el reglamento de copropiedad, con relación a la hipoteca recíproca pactada, establece que los deudores recíprocos renuncian a la prioridad que les concediera esa hipoteca si los acreedores son, entre otros, instituciones públicas, por todo el crédito, circunstancia a tenerse en cuenta a la hora de la liquidación del crédito pero que no es motivo de esta consulta.

2. ¿Qué efectos tiene la norma que dispone el decomiso de bienes? La ley 19.574, en su artículo 49, define el *decomiso*:

El *decomiso* es la privación con carácter definitivo de algún bien, producto, instrumento, fondo, activo, recurso o medio económico por decisión del tribunal penal competente a solicitud del Ministerio Público, como consecuencia jurídica accesoria de la actividad ilícita. La providencia ejecutoriada que lo disponga constituirá título de traslación de dominio y se inscribirá en los registros públicos correspondientes.

Por su parte, el artículo 53 de dicha ley establece:

(*Ámbito subjetivo*). El decomiso puede alcanzar los bienes enumerados en los artículos anteriores de los que el condenado, por alguno de los delitos previstos en los artículos 30 a 33 o de las actividades delictivas precedentes establecidas en el artículo 34 de la presente ley, sea el beneficiario final y respecto de cuya ilegítima procedencia no haya aportado una justificación capaz de contradecir los indicios recogidos en la acusación, siempre que el valor de los mencionados bienes sea desproporcionado respecto de la actividad lícita que desarrolle y haya declarado. Podrán ser objeto de decomiso el dinero, bienes, fondos, activos, recursos, medios económicos y los demás efectos adquiridos en un momento anterior a aquel en que se ha desarrollado la actividad delictiva del reo, siempre que el tribunal penal competente disponga de elementos de hecho aptos para justificar una conexión razonable con la misma actividad delictiva.

A los fines del decomiso se considerará al condenado por los delitos previstos en los artículos 30 a 33 o las actividades delictivas precedentes establecidas en el artículo 34 de la presente ley, beneficiario final de los bienes, aun cuando figuren a nombre de terceros o de cualquier otro modo posea, a través de persona física o jurídica intermedia.

La determinación y el alcance objetivo y subjetivo del decomiso serán resueltos por el tribunal penal competente.

Y el artículo 55, con relación a los terceros, dice: «(*Terceros de buena fe*). Lo dispuesto en los artículos 43 a 54 de la presente ley regirá sin perjuicio de los derechos de los terceros de buena fe».

Conforme a lo dispuesto en el artículo 59 de la mencionada ley, podemos concluir que la propiedad de los bienes objeto de decomiso corresponde a la JND:

(*Titularidad y destino de los bienes decomisados*). Toda vez que se decomisen bienes, productos o instrumentos conforme con lo dispuesto en la presente ley, que no deban ser destruidos ni resulten perjudiciales para la población, el tribunal de la causa los pondrá a disposición de la Junta Nacional de Drogas, que tendrá la titularidad y disponibilidad de los mismos.

Como regla general, tales bienes, productos o instrumentos serán enajenados mediante remate o cualquier otro medio que asegure la transparencia de la operación, a menos que por su naturaleza ello no resulte posible o se justifique en forma expresa la conveniencia u oportunidad de su conservación.

El destino de los fondos y de los bienes que se hubiesen conservado se determinará por la Junta Nacional de Drogas, previo informe fundamentado de la Secretaría Nacional de Drogas y de la Secretaría Nacional para la Lucha contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo [...]

La oficina actuaria, en el informe de 3.12.2021, teniendo en cuenta lo dispuesto por los artículos 58 y 59 de la ley 19.574 precitada y 125 de la ley 18.046, de 24 de octubre de 2006, consideró necesario notificar de lo actuado en el expediente a la JND. Establece el artículo 58 de la ley 19.574:

(Devolución de bienes). Si el tribunal penal competente tuviere elementos de convicción suficiente de que los bienes, productos o instrumentos incautados correspondieran a un tercero que hubiere resultado perjudicado como consecuencia de la comisión de los delitos previstos en los artículos 30 a 33 de la presente ley o de las actividades delictivas precedentes establecidas en el artículo 34 de la presente ley o correspondieran a la víctima de uno de estos delitos, no se procederá al decomiso, debiendo devolverse los bienes a su titular.

3. ¿Qué derechos tiene el mejor postor? Los mejores postores adquieren en el remate el derecho a escriturar los bienes adquiridos en él, siempre que hayan cumplido con sus obligaciones (pago del precio ofertado en el remate en los plazos legales estipulados). Los mejores postores compraron conforme a la oferta realizada por los edictos, con la información registral ampliada al 7.9.2020. Ahora bien, el que compra en remate, esto es, el que hace postura en el remate, acepta el título; a su vez, aprobada la integración del precio estipulado en la almoneda, se otorgará de oficio la escritura, en el plazo de treinta días (C. General del Proceso, arts. 390, párrafo tercero, y 387.7, párrafo sexto). Una vez depositado el saldo del precio, nace el derecho para el mejor postor de exigir la escrituración; en este caso, una cesión de derechos de promitente comprador por cada bien rematado. Pero el remate judicial no limita el derecho de propiedad: el ejecutado sigue siendo propietario del inmueble hasta que se otorgue la correspondiente escritura. El remate confiere derechos personales a los mejores postores para solicitar la transferencia de la cosa —los derechos de promitente comprador rematados, en el caso a estudio—, pero carece de eficacia traslativa de dominio (TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE 6.º TURNO, 1999). Para que se transfiera el dominio se requiere la compraventa «forzada», en la que el juez representará al último titular del bien.

4. ¿Corresponde escriturar? ¿A quién representa el juez? Al tratarse de una compraventa forzada, esta corresponde y es consecuencia de un proceso judicial, donde la voluntad del ejecutado no es tomada en cuenta; hay un decreto de aprobación del remate —3.246/2020, de 1.º de diciembre de 2020— inapelable, conforme lo dispuesto por la ley procesal (C. General del Proceso, artículo 387.6). De igual forma, una vez integrado el precio del remate, las normas procesales exigen la transferencia del dominio conforme las disposiciones referentes a la compraventa (en el caso a estudio, llamada «cesión de derechos de promitente comprador»; C. General del Proceso, art. 387.7). Por lo tanto, no cabe duda, a criterio de la informante, la procedencia de la escrituración judicial.

Al producirse el cambio de titularidad, el juez representará al último titular, esto es, la JND, organismo público debidamente notificado de lo actuado en autos y del remate realizado sobre sus bienes, y que no se opuso a lo actuado, pues la hipoteca recíproca graba al bien sin importar en las manos que se encuentre. Además, la inscripción de la resolución que dispone el decomiso fue posterior al decreto de remate.

III. CONCLUSIÓN

Atento a lo informado precedentemente, se concluye que es viable la escrituración judicial dispuesta (cesión judicial de derechos de promitente comprador). El juez, en virtud de lo dispuesto en el artículo 770 del Código Civil, representará a la JND.

Esc. Claudia Fernández Echeverry
Informante

BIBLIOGRAFÍA REFERIDA

TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE 6.º TURNO (1999). Sentencia 79/1999, de 21.4.1999. Olagüe, Bos-sio, Hounie. En *La Justicia Uruguaya*, tomo 120 (set.-oct. 1999), caso 13.806, pp. 256-257.

Reunida la Comisión de Técnica Notarial Procesal, con la asistencia de los Escs. Gabriela Hormaiztegy, Claudia Fernández Echeverry, Verónica López Fernández, Beatriz Morales Bosch, Valeria De Paula y Martín Sosa Valerio, aprueba por unanimidad el informe que antecede, elaborado por la Esc. Claudia Fernández Echeverry.

Esc. Martín Sosa Valerio
Coordinador

*Informes aprobados por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 26.9.2023, expediente 2631/2022.*