

PROMESA DE COMPRAVENTA. ESCRITURA JUDICIAL. DERECHO DE PROMITENTE COMPRADOR. REPRESENTACIÓN JUDICIAL

Resumen

Sobre la eficacia de la escritura judicial cuando el juez no representa al último propietario y titular registral del bien.

Informes: Civil y Procesal

Consulta

I. RELACIÓN DE HECHOS

1946. Banco XX del Uruguay vendió el terreno, con otros, a favor de AMV, casado con FZ, según escritura autorizada el 20.11.1946 y debidamente inscripta.

1947. Los cónyuges AMV y FZ lo prometieron vender a favor de HNMC, casado con MZT, según documento privado de 20.2.1947 inscripto originalmente el 4.7.1947 y reinscripto (ley 16.323) el 10.9.1997.

1947. Los cónyuges AMV y FZ lo vendieron, entre otros, a favor de AG, casado con CI, según escritura autorizada el 30.7.1947 y debidamente inscripta.

1950. Los cónyuges AG y CI lo vendieron, entre otros, a favor de LASB, soltero, según escritura autorizada el 10.5.1950 y debidamente inscripta.

1954. HNMC, casado con MZT, falleció en Montevideo el 20.10.1954. Se tramitó su sucesión y se declaró herederos a JCMT, LAMT, GMT y CM, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge supérstite, MZT. Se incluyó el derecho de promitente comprador sobre el padrón que nos ocupa.

1957. MZT, viuda de HNMC, falleció en Montevideo el 20.12.1957. Se tramitó su sucesión y se declaró herederos a JCMT, LAMT, GMT y CM.

1996. LAMT cedió a favor de JCMT, casado con VAAN, los derechos hereditarios que le correspondían en las sucesiones de HNMC y MZT, según escritura autorizada el 6.4.1996 y debidamente inscripta.

1997. GMT cedió a favor de JCMT, casado con VAAN, los derechos hereditarios que le correspondían en las sucesiones de HNMC y MZT, según escritura autorizada el 29.4.1997 y debidamente inscripta.

2000. JCMT, casado con VAAN, falleció intestado en 24.11.2000. Su sucesión se tramitó, y se declaró herederos a sus nietos, JCFMA y MJMA, en representación de su hijo prefallecido, JCNMA, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge supérstite, VAAN, por sus gananciales.

2019. AG y CI, representados por la señora jueza de Paz de ... Turno, lo vendieron a favor de JCFMA y MJMA, según escritura de compraventa judicial autorizada el 7.2.2019 y debidamente inscripta.

II. CONSULTA

Se consulta sobre la validez de la escritura otorgada el 7.2.2019, cuando el juez no representó al último propietario y titular registral: representó de oficio a AG y CI, en calidad de vendedores, cuanto en realidad ellos ya no eran los propietarios del inmueble. El único propietario —y, por ende, quien debía enajenar el inmueble— era LASB.

III. OPINIÓN DEL CONSULTANTE

Entiende el consultante que:

- La compraventa judicial es válida pero ineficaz respecto del verdadero propietario, ya que quien vendió, representado por el juez, no era en ese momento el dueño.
- Según el artículo 1681 del Código Civil, si la venta de cosa ajena es ratificada luego por el propietario, confiere al comprador los derechos de tal desde la fecha de la venta. De esta manera, no sería necesaria —para solucionar la titulación— un reotorgamiento de la escritura de compraventa judicial: bastaría con que el juez otorgue, en representación de LASB —actual propietario del bien, de acuerdo con la escritura de compraventa de 10.5.1950—, una declaratoria ratificatoria de la escritura judicial de 2019.
- Los actuales promitentes compradores deberán comparecer en el expediente, explicando que hubo un error en el otorgamiento de la compraventa judicial, y que se debería otorgar una declaratoria en la que el juez, representando de oficio a LASB, ratifique la compraventa de 7.2.2019, sin necesidad de otorgar un distracto o un reotorgamiento actual de dicha compraventa.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

El artículo 17 de la ley 8.733, a texto expreso, consagra la cesión legal del contrato: «En la enajenación o traslación a terceros del bien prometido en enajenación, se entenderá implícitamente comprendida la transferencia de los derechos y obligaciones establecidos en la promesa». Con esta disposición, en caso de venta, se produce la cesión legal del contrato, y por imperio de la ley, *el adquirente queda colocado en la calidad de promitente enajenante y debe respetar los derechos del promitente comprador*.

Esta comisión entiende que el juez no es técnicamente un representante, ya que actúa en virtud de un poder propio de origen público, con prescindencia de la voluntad del ejecutado.

En el proceso judicial deben tenerse presentes los cambios que hubo en la titularidad del inmueble y debe analizarse la legitimación dispositiva del enajenante mediante el estudio de títulos y la información registral que se tiene a la vista; incluso, respecto a los actos posteriores al compromiso de compraventa original.

En escritura judicial, el bien debe pasar del patrimonio de su actual titular registral —comprador del año 1950, que no es el primer promitente vendedor— al patrimonio del promitente comprador.

Esta comisión no se expide sobre los aspectos procesales por ser competencia de la Comisión de Técnica Notarial Procesal.

CONCLUSIÓN

A entender de esta comisión, el juez actúa en ejercicio de un poder público y no es técnicamente un representante. La denominada *compraventa judicial*, en realidad, es un especial acto de transferencia dominial, regulado legislativamente (ley 8.733, art. 31). En estricto rigor, el juez actuó en ejercicio de las facultades inherentes a su cargo y no en representación de la parte titular del bien, transfiriendo la propiedad del bien (el acto se inscribió en el Registro de la Propiedad respectiva). No obstante, en la escritura se menciona actuar en representación de quien no era el último titular registral, por lo que entendemos que, desde el punto de vista instrumental, correspondería rectificar dicha circunstancia. Dicha rectificación puede efectuarla el juez, mediante una declaratoria, pues su actuación fue realizada en base a un poder público.

Lo expuesto, sobre la base de que se hayan cumplido las etapas procesales correspondientes respecto a los últimos titulares registrales del bien —promitentes vendedores por cesión legal—, situación que es analizada por la Comisión de Técnica Notarial Procesal.

Esc. Rossana Ivanier Gottesman
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. M.^ª Valentina Almirón, Américo Bianchi, Karen Bonner, M.^ª Laura Calcaterra, Javier Carneiro, M.^ª Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Gustavo Echavarría, Priscila Ferreira, Agustina Ferreira, Nicolás García Rodríguez, Alicia González Bilche, José Illia, Rossana Ivanier, Mónica Jover, M.^ª de Lourdes Mainé, M.^ª del Rosario Marchese, M.^ª Valentina Martínez Jaime, Roque Molla, Javier Parga, Laura Parnás, M.^ª Verónica Peláez, Paola Pólito, M.^ª Alejandra Portillo, Margarita Puertollano, Ana Realini, Patricia Rivas, Diego Séré, Adriana Silva, Mariella Spagnolo, Verónica Ubillos, M.^ª Beatriz Vázquez, M.^ª Carolina Vercellino y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

Informe de la Comisión de Técnica Notarial Procesal

La informante coincide con el consultante en cuanto a la conclusión de que en la escritura judicial otorgada en 2019, el juez no representó debidamente a los últimos titulares del inmueble prometido en venta.

Conforme a lo dispuesto en la ley 8.733 (art. 31), en caso de resistencia, fallecimiento, ausencia, impedimento, concurso, quiebra o incapacidad de la parte del enajenante, previa citación o citación con emplazamiento en forma, otorgará, en representación del enajenante, la escritura de traslación de dominio. El enajenante será el tradente; el juez, su representante legal (C. Civil, art. 770). Es en base a estas circunstancias que se otorgó la compraventa judicial en cumplimiento de promesa, en la que se comete error en cuanto a la parte representada por el juez.

En la compraventa judicial realizada en 2019 se enajenó representando, erróneamente, a quien no era el propietario; dicha circunstancia comprende lo que sería una *compraventa de cosa ajena*. Se coincide en esto con el consultante, pues el juez representó a quien no era el último titular registral.

En este aspecto nos remitimos al análisis realizado por SOSA VALERIO (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 2013: 290 y 291). En cuanto a la actuación del juez en las escrituras judiciales, las atribuciones legales del magistrado son concordantes con la solución privatista consagrada en el Código Civil. El juez, en representación otorgada por ley —*legitimación representativa*—, actúa en las mismas condiciones y limitaciones por las que se transfiere el dominio. Expresa el citado escribano que si para transferir la propiedad es necesaria la yuxtaposición de título y modo, si la tradición no fue hecha por el dueño o por su legítimo representante, no se transfiere el dominio; por lo tanto —y del mismo modo en las compraventas judiciales, otorgadas en cumplimiento del artículo 31 de la ley 8.733—, el juez representa al enajenante, y este será el que resulte del estudio de títulos del inmueble y de la información registral.

Así, es posible rectificar el error: que el juez represente, conforme lo establece el artículo 770 del Código Civil, al último titular registral (en el caso, LASB). La propia ley 8.733, en el artículo 17 —ya transcrito en el informe de la Comisión de Derecho Civil—, establece la cesión legal del contrato.

CONCLUSIÓN

Tramitando un proceso o solicitando la rectificación de la escritura judicial otorgada en 2019, el juez, representando al último titular del bien prometido en venta y a sus sucesores a cualquier título, podrá rectificar el otorgamiento de la escritura de compraventa judicial, con noticia de los actuales tradentes omitidos. A efectos de evitar vicios procesales, es de mejor proceder, antes de otorgar la escritura rectificatoria, citar o emplazar en debida forma a los últimos titulares registrales (en el caso, LASB, comprador del bien en 1950).

Esc. Claudia Fernández Echeverry
Informante

BIBLIOGRAFÍA REFERIDA

ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (2013). Comisión de Técnica Notarial Procesal (informante: Martín SOSA VALERIO). «Representación. Juez. Promesa de compraventa. Publicidad registral. Compraventa judicial. Escritura judicial». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 99, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 290-294.

Reunida la Comisión de Técnica Notarial Procesal, los Esc. Martín Sosa Valerio, Cristina Lamela y Claudia Fernández Echeverry aprueban el informe que antecede.

Esc. Claudia Fernández Echeverry
Coordinadora

*Informes aprobados por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 19.12.2023, expediente 2821/2023.*