

GASTOS COMUNES. HIPOTECA RECÍPROCA. PROMESA DE COMPRAVENTA. PUBLICIDAD REGISTRAL. PROCESO DE EJECUCIÓN

Informe: Procesal

Consulta

En autos caratulados «Edificio “P” c/MPG y otros. Ejecución de hipoteca», IUE .../2018, el Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de ... Turno libra oficio solicitando a la AEU informe en qué condiciones adquirirá el bien quien resulte mejor postor en el remate decretado del bien padrón 0000 de Montevideo; si es posible cancelar la promesa de compraventa en base al artículo 389.1 del Código General del Proceso, y, si la hay, cuál sería otra solución viable para que el bien se adquiriera libre de obligaciones y gravámenes.

Informe de la Comisión de Técnica Notarial Procesal

En el caso de referencia estamos ante un proceso de ejecución por una deuda de gastos comunes dentro del régimen de propiedad horizontal. El proceso es promovido por la copropiedad, en su calidad de parte «actora-ejecutante», en virtud de la hipoteca recíproca de propiedad horizontal respectiva, como título de ejecución, al amparo de lo dispuesto por el artículo 377, numeral 2.º del Código General del Proceso.

Tramitados conforme a derecho los procedimientos de la vía de apremio, se emplazó tanto a los «propietarios-promitente vendedores» de la «unidad deudora» como a los sucesores de los «promitentes compradores», con promesa de compraventa debidamente inscrita. Todos ellos constituyen un litisconsorcio pasivo necesario (C. General del Proceso, art. 46), ya que todos los emplazados eran obligados al pago de los gastos o expensas comunes, cuyo pago se hallaba garantizado con la hipoteca recíproca de propiedad horizontal. Dicha deuda tenía como sujetos pasivos, en principio, a todos los propietarios de la unidad y también a los promitentes compradores, según la obligación expresamente asumida en la promesa de compraventa (cláusula decimoquinta del contrato de promesa de compraventa, según luce en el expediente judicial).

Como ha sido posición constante de esta comisión,¹ en tanto hayan sido correctamente demandados en estos autos los «propietarios-promitente vendedores» y la parte «promitente compradora», como litisconsortes pasivos necesarios, por superiores principios de economía procesal, seguridad jurídica y protección del tráfico inmobiliario, si bien no dejamos de atender a que la solución puede ser discutible, correspondería sacar a remate la propiedad de la unidad de marras, afectada por la promesa inscrita; y una vez efectuado el remate y escriturado el inmueble —título y modo en sede judicial— en favor del «mejor postor-comprador», que el juez de la ejecución ordenase la cancelación de la promesa, oficiando

1 Nos remitimos a los fundamentos expresados en ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 2013.

al Registro respectivo, al amparo de lo dispuesto por el artículo 389.1 del Código General del Proceso, asumiendo así una interpretación *lato sensu* del término «interdicciones» contenido en dicho artículo. Lo dicho es sin perjuicio de eventuales reclamos que, por cualquier cuestión vinculada al cumplimiento o incumplimiento del mencionado contrato de promesa de compraventa, puedan efectuarse en su oportunidad, de así entenderlo las partes otorgantes de dicho contrato, así como sus sucesores a cualquier título (en tal caso, por la vía procesal correspondiente).

Esc. Martín Sosa Valerio
Informante

BIBLIOGRAFÍA REFERIDA

ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (2013). Comisión de Técnica Notarial Procesal (informante: M.^a Cristina LAMELA). «Remate judicial. Propiedad horizontal. Hipoteca recíproca. Gastos comunes. Embargo. Promesa de compraventa». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 99, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 247-248.

En sesión de esta comisión, analizado el informe realizado, las asistentes, Escs. Beatriz Morales, Cecilia Lerena, Valeria Di Paula y Claudia Fernández Echeverry, lo aprueban por unanimidad.

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 16.4.2024, expediente 2865/2023.*