SOCIEDAD ANÓNIMA. PERSONA JURÍDICA. PROMESA DE COMPRAVENTA. EJECUCIÓN FORZADA. PROMESA DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES A PLAZOS. OBLIGACIÓN SOLIDARIA

Resumen

Integrado totalmente el precio y pactada la solidaridad activa de las obligaciones y la indivisibilidad de su objeto, es posible la escrituración de una promesa de compraventa de inmueble a favor de la parte promitente compradora sin la comparecencia de uno de sus integrantes. En el caso, el integrante de la parte promitente compradora no compareciente es una sociedad anónima cuya vigencia y representación se desconocen.

Informes: Civil y Comercial

Consulta

I. Relación de hechos

El consultante se encuentra tramitando un proceso de escrituración forzada en el que algunos de los promitentes compradores originales cedieron sus derechos. Existen en la actualidad tres promitentes compradores, de los cuales dos son personas físicas y un tercero es una persona jurídica. Esta última es una sociedad anónima que fácticamente no existe; se desconoce dónde están sus directores o accionistas. En la promesa objeto de escrituración forzada se pactó solidaridad e indivisibilidad.

Año 1988. *Promesa cuya escrituración de oficio se tramita*. Por documento privado de promesa de compraventa del 22.11.1988, certificado por la Esc. MTP e inscripto en el Registro General de Inhibiciones, RM prometió vender a AM (casada y separada de bienes con RR), JH (casado con MA), AS (soltero), MN (casado y separado de bienes con RL) y OR (casado con MRV), quienes prometieron comprar por partes iguales el bien padrón 0000/203. En la cláusula décima de la referida promesa se convino expresamente «la solidaridad activa y pasiva de las obligaciones y la indivisibilidad del objeto de la obligación».

Año 1990. *Cesión de promesa*. Por documento privado de fecha 23.3.1990, los cónyuges entre sí JH y MA cedieron los derechos de promitente comprador que les correspondían a AS, MN y OR, en sus citados estados civiles. Surge inscripción en el Registro General de Inhibiciones.

Año 1995. *Cesión de promesa*. Por documento privado de fecha 5.5.1995, AS (casado con SD) y AM (casada y separada de bienes con RR) cedieron los derechos de promitente comprador que les correspondían a «GG S. A.», a OR (casado con MRV) y a MN (casado y separado de bienes con RL), quienes adquirieron en la proporciones que se detallan. La referida cesión de promesa fue inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble. En la cláusula segunda de dicho documento se detalló el porcentaje que corresponde a cada promitente comprador (33,33 %).

Año 1995. *Cesión de promesa*. Por otro documento privado de fecha 27.12.1995, GG S. A. cedió sus derechos de promitente comprador a «BB S. A.». La referida cesión de promesa fue inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Del relacionado surge que BB S. A., OR y MN son los actuales titulares de los derechos de promitente comprador sobre el padrón 0000/203. Se desconoce quiénes representan la sociedad BB S. A.

Año 2015. *Proceso de escrituración forzosa.* Los promitentes compradores OR y MN inician proceso judicial de escrituración forzada.

De la documentación agregada surgen dos informes de la oficina actuaria: uno de diciembre 2017, en el que advierte a la sede que «atento a la indivisibilidad pactada en la cláusula décima de la promesa de compraventa, no es posible escriturar parcialmente la promesa referida únicamente a favor de dos de los tres promitentes compradores (art. 1375 y 1376 del Código Civil)», y otro, de mayo de 2018, en el cual entiende que existe «un litis consorcio necesario activo, por haberse pactado la indivisibilidad del objeto de la obligación», y que no es posible sustituir la voluntad de BB S. A., por lo que no es viable la pretensión de la actora de escriturar a favor de dos de los tres promitentes compradores. La actuaria fundamenta su informe en que el juez solo suple la voluntad del enajenante, según el artículo 31 de la ley 8.733 (Ley de Enajenación de Inmuebles a Plazos, de 17 de junio de 1931), y no la del promitente comprador; solicita al actor realizar una consulta a la AEU a efectos de encontrar una solución a la problemática planteada.

II. Opinión del consultante

El consultante entiende que existe un vacío legal; que el juez podría integrar por analogía, aplicando lo dispuesto por el artículo 45 de la ley 8.733, y suplir, además de la voluntad del enajenante, la voluntad del adquirente que faltase o se negase a escriturar. De lo contrario, el bien quedaría en un limbo del cual no podría salir.

Informe de la Comisión de Derecho Comercial

I. Resumen de los hechos

En el Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de … Turno se está tramitando una escrituración judicial de promesa y cesión en la que existen tres promitentes compradores: dos personas físicas y una sociedad anónima («BB»). De acuerdo con lo que manifiesta el consultante, la sociedad, fácticamente, no existe; no se sabe dónde están sus directores o accionistas. La promesa contiene una cláusula de indivisibilidad de las obligaciones y del objeto.

La actuaria de la sede informó que no puede hacerse una escrituración parcial; que el juez no puede suplir al promitente vendedor y a uno de los promitentes compradores (la sociedad). El consultante entiende que el juez sí podría suplir la voluntad de la sociedad promitente compradora.

La Comisión de Derecho Civil de la AEU solicita a esta comisión que se expida acerca de si la sociedad de referencia existe.

II. CONSIDERACIONES GENERALES

La personalidad jurídica de las sociedades comerciales se inicia con el acuerdo de voluntades y se extingue cuando la sociedad no tiene ni activo ni pasivo. Incluso, aunque la ley 16.060 (Ley de Sociedades Comerciales, de 4 de setiembre de 1989) no lo dice expresamente, la cancelación de la inscripción registral no supone extinción de la personalidad jurídica. En el caso de las sociedades por acciones simplificadas, más allá de lo que establece el artículo 14 de la ley 19.820 (Ley de Fomento del Emprendedurismo, publicada el 27 de setiembre de 2019) —«La vigencia de la sociedad por acciones simplificada se probará con certificación del Registro de Personas Jurídicas, Sección Registro Nacional de Comercio, en donde conste no estar disuelta y su inscripción registral cancelada»—, se aplica el mismo criterio.

Cuando regía el Código de Comercio, la disolución de la sociedad implicaba que el patrimonio social quedara en propiedad de los socios o accionistas, quienes debían salir de esa situación mediante partición. Desde la entrada en vigencia de la ley 16.060, cuando la sociedad se disuelve y se procede a su liquidación, luego de pagar el pasivo, esos bienes deben transferirse a los socios o accionistas. Por ende, si existe aún algún bien o alguna deuda, la personalidad jurídica no se extingue, pues alguien debe ser propietario del activo y deudor del pasivo. Ni siquiera la cancelación registral produce la extinción de la personalidad jurídica; esta solo se extingue cuando la sociedad ya pagó su pasivo y adjudicó su activo.

III. APLICACIÓN AL CASO CONCRETO

De acuerdo con lo expuesto, y a la luz de los hechos planteados, dado que «BB S. A.» tiene derechos de promitente compradora, mantiene vigente su personalidad jurídica. Puede estar vigente o no su plazo, lo que se desconoce, pero esto no implica su extinción, sino, en todo caso, su disolución.

IV. CONCLUSIÓN

Cumpliendo con lo solicitado por la Comisión de Derecho Civil, esta comisión informa que, existiendo derechos de promitente comprador en el activo de la sociedad, esta tiene personalidad jurídica vigente.

Esc. Daniella Cianciarulo
Informante

Los Escs. Ana Irabedra, Nicolás García Rodríguez, M.ª Eugenia Guichón, Fernando Salazar, Paola Pólito, Geraldina Della Valle, Virginia Oddone, Fanny Rodríguez, Estela Baum, Valentín Pérez Reyes, Graciela Torres, Sandra Aquines, César Coll, Francisco Mastropierro y Daniella Cianciarulo aprueban el informe que antecede.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

Se parte de la base de que el estudio del título ya fue realizado y aprobado por la sede. Tomamos como punto de partida, a efectos de realizar el presente informe, que la promesa de compraventa cuya escrituración se tramita y es objeto del presente se rige por la ley 8.733 y que en su cláusula décima se encuentra pactada la *solidaridad activa y pasiva de las obligaciones* y la *indivisibilidad del objeto*.

1. El artículo 31 de la ley 8.733 (capítulo III: «De la resolución y cancelación») establece:

> En caso de resistencia, fallecimiento, ausencia, impedimento, concurso, quiebra o incapacidad de la parte del enajenante o en el previsto en el artículo 15, el juez competente, 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 (artículo 770 del Código Civil).
>
> La escritura la autorizará, en todos los casos, el escribano que designe el adquirente.

2. Como se mencionara, el consultante pretende que el juez, por integración analógica, aplique el artículo 45 de la ley y supla, además de la voluntad del enajenante, la voluntad de uno de los promitentes adquirentes «que no quiere o no puede firmar» (esto es, BB S. A.). El artículo 45 referido establece:

> Si el adquirente no ejercitara dentro del perentorio término de ciento ochenta días, contados desde que cumplió sus obligaciones, la acción que le acuerda el artículo 31, el enajenante podrá compelerlo judicialmente a su cumplimiento, siendo de exclusiva cuenta del adquirente los gastos y honorarios que se ocasionen.

3. Entendemos, a la luz de las disposiciones citadas, que la pretendida integración analógica no es de recibo y, por tanto, no es de aplicación el artículo 45, ya que este acuerda dicha acción al enajenante; *sí* son de aplicación los institutos de la solidaridad e indivisibilidad pactados.

De la cláusula décima de la promesa objeto de escrituración surge que las partes convinieron expresamente la solidaridad activa y pasiva de las obligaciones y la indivisibilidad de su objeto. Pasaremos, pues, a un breve estudio de los institutos de la *indivisibilidad* y la *solidaridad*, cuya aplicación puede resultar compleja.

BUSNELLI, citado por BERDAGUER (2019: 435), divide las obligaciones de la siguiente manera: *a*) de acuerdo con el modo de ser de la prestación, en *divisibles* e *indivisibles*; *b*) de acuerdo con la forma de actuación de los sujetos, en *parciarias* (cada uno actúa por sí), *conjuntas* (deben actuar juntos) y *solidarias* (cada uno puede disponer todo el crédito). Consideramos, en virtud de su ubicación en el Código Civil (sección VIII, capítulos I y II del título II, que reglamentan las diversas especies de obligaciones), que la indivisibilidad toma en consideración el *objeto* de la obligación, y la solidaridad, a los *sujetos*.

DE LA INDIVISIBILIDAD

Al decir de PEIRANO FACIO, citando a DEMOULIN, «no hay, en el turbulento océano del derecho, piélago más profundo y peligroso que el tratado de la divisibilidad y de la indivisibilidad de las obligaciones» (PEIRANO FACIO, 1955: 10).

Nuestro derecho positivo refiere a la indivisibilidad en diversas disposiciones. El artículo 1375 del Código Civil establece: «La obligación es divisible o indivisible, según que su objeto sea o no susceptible de división, bien material, bien intelectual». Y el artículo 1376 agrega:

> Aunque la cosa o el hecho, objeto de la obligación, sea divisible por su naturaleza, vendrá a ser indivisible la obligación si la relación bajo que los contrayentes han considerado dicho objeto impide que este, y que por consiguiente la obligación, admita ni indivisión ni ejecución parcial.

Continúa el artículo 1377: «La solidaridad no da a la obligación el carácter de indivisible ni viceversa». El artículo 1384, que refiere a los efectos de la obligación indivisible, reza:

> Cada uno de los que contrajeron conjuntamente una obligación indivisible (artículos 1375 y 1376) está obligado por el todo, aunque la obligación no se haya contraído solidariamente.
>
> Lo mismo sucederá con respecto a los herederos de aquel que contrajo semejante obligación (artículo 1168).

PEIRANO FACIO analiza los efectos de la obligación indivisible contenidos en los artículos 1384 y 1385 del Código Civil. Al respecto, expresa (PEIRANO FACIO, 1983: 33 y 34):

> De acuerdo con ellos, la característica principal de la obligación indivisible actúa tanto desde el punto de vista pasivo cuanto desde el punto de vista activo: cuando existe una obligación indivisible, cada uno de sus deudores resulta obligado por el todo (C. Civil, art. 1384) aunque no se haya pactado la solidaridad, agrega de modo innecesario el Código Civil. Paralelamente, desde el punto de vista activo de la obligación, se ve actuar la misma idea: cada uno de los acreedores puede exigir el pago total de la obligación a cualquiera de los deudores (C. Civil, art. 1385).

DE LA SOLIDARIDAD

El artículo 1390 del citado código establece:

> La solidaridad de las obligaciones puede ser activa o pasiva, según se considere respecto de los acreedores o con relación a los deudores.
>
> La solidaridad activa o entre los acreedores de una misma cosa es el derecho que cada uno tiene de reclamar el pago en su totalidad.
>
> La solidaridad pasiva o entre los deudores es la obligación impuesta a cada uno de ellos de pagar solo, por todos, la cosa que deben en común.

Si la obligación es indivisible y son varios acreedores, el crédito no se divide entre ellos. La prestación es unitaria; cada acreedor está legitimado para reclamarla y, por lo tanto, cobrar el todo (C. Civil, arts. 1384 y 1385). La indivisibilidad por sí sola legitima al acreedor para cobrar el todo pero no para disponer del crédito en la parte de los demás por otros medios (por ejemplo: no puede remitir [art. 1385] ni novar [art. 1528]).

Si la obligación es solidaria desde el punto de vista activo, cada acreedor está legitimado para actuar por sí y por los demás, disponer de todo el crédito y cobrarlo, con independencia de que la obligación sea divisible o indivisible. En tal sentido, cada acreedor estará legitimado para exigir y recibir el pago de la

totalidad del crédito (C. Civil, art. 1396, num. 1.º), así como para disponer de él —tanto de su parte como de la parte de los demás— por otros modos (por ejemplo: remisión, novación [C. Civil, arts. 1396, num. 5.º, y 1528]). El pacto de solidaridad activa es un acuerdo entre los acreedores por el que se confieren poder para disponer del crédito, aunque dicho poder no sea de representación (es decir, un poder para actuar en nombre propio, no en nombre ajeno). En el caso planteado, tanto por haberse pactado la indivisibilidad de las obligaciones como la solidaridad activa, cada uno de los promitentes compradores, en su calidad de acreedor, puede exigir el pago de la totalidad del crédito, esto es, que se le transfiera el inmueble prometido en venta, sin perjuicio de las relaciones internas entre los acreedores.

En la escritura de compraventa judicial en cumplimiento de promesa, el juez actuará por la parte promitente vendedora, en ejercicio de las funciones que inviste, mientras que los promitentes compradores que comparezcan lo podrán hacer por sí, en ejercicio de su poder propio y en ejercicio del poder que resulta del pacto de solidaridad activa.

Establece el artículo 1397 del Código Civil:

> El acreedor que hubiere cobrado el todo o parte de la deuda, o que hubiere hecho quita o remisión de ella, responderá a los otros acreedores de la parte que a estos corresponda, dividido el crédito entre ellos.
>
> El crédito se dividirá entre los acreedores, según lo hubieren pactado; y en su defecto, por partes iguales.

En aplicación del artículo precedente, en una instancia posterior, los adquirentes deberán resolver sus relaciones internas con la sociedad que no compareció en la escritura, la que tendrá derecho a que los adquirentes le transfieran la cuota parte indivisa del inmueble que según la promesa le correspondía, sin perjuicio de los acuerdos que eventualmente realicen entre sí.

Por último, cabe destacar que, en el caso concreto, el pacto de solidaridad cobra relevancia, al existir cesiones de promesa. Por efecto de estas, la parte promitente compradora, singular, devino plural, y colocó a los cesionarios en su mismo lugar, grado y prelación respecto de los derechos cedidos.

Casos similares han sido resueltos por esta comisión en aplicación de los institutos de la indivisibilidad (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 2007, 2020) y la solidaridad (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 2012).

CONCLUSIONES

1. En virtud de haberse pactado en la promesa la solidaridad activa y la indivisibilidad del objeto, cada deudor está obligado a todo, y cada acreedor puede reclamar el todo. Por lo antes expresado, el juez puede transferir el dominio del inmueble a los promitentes compradores con la sola comparecencia de uno de sus integrantes. Esto es que, por imperio del pacto de solidaridad activa, cualquier acreedor —en el caso que nos ocupa, los cesionarios, titulares actuales de los derechos de promitente adquirente—, actuando por derecho propio y no por representación, está facultado a cobrar la totalidad de la deuda, remitirla o incluso novar, lo que se traduce, en este caso en particular, en exigir el cumplimiento de la *obligación de hacer* a cargo del promitente vendedor.

2. La obligación de hacer a cargo de la parte promitente vendedora, según lo preceptuado por el artículo 31 de la ley 8.733, será cumplida por el enajenante por intermedio del juez.
3. Con relación a la parte promitente compradora, podrán comparecer uno o más promitentes compradores por sí, en ejercicio de su poder propio y en ejercicio del poder que resulta del pacto de solidaridad activa. Todo ello, sin perjuicio de que las relaciones internas entre los integrantes de la parte plural deberán resolverse a posteriori entre ellos.

Escs. Adriana Olmedo y Patricia Rivas
Informantes

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. M.ª Marcela Aldana, M.ª Valentina Almirón, Karen Bonner, Natali Bustelo, M.ª Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Gustavo Echavarría, Agustina Ferreira, Nicolás García Rodríguez, Carlos Groisman, José Pedro Illia, M.ª de Lourdes Mainé, Florencia Manfredi, M.ª del Rosario Marchese, M.ª Valentina Martínez, Francisco Mastropierro, Ana Lía Méndez, Roque Molla, Adriana Olmedo, Laura Parnás, Margarita Puertollano, M.ª del Pilar Ramírez, Patricia Rivas, Diego Séré, Adriana Silva, 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

BIBLIOGRAFÍA REFERIDA

ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (2007). Comisión de Derecho Civil (informante: Roque MOLLA). «Promesa de compraventa. Compraventa. Cuota alícuota. Obligación indivisible. Paga». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 93, n.º 7-12 (jul.-dic.), pp. 250-252.

— (2012). Comisión de Derecho Civil (informante: M.ª del Rosario MARCHESE). «Solidaridad (obligaciones). Compraventa. Promesa de compraventa. Consentimiento. Cónyuge». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 98, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 129-131.

— (2020). Comisión de Derecho Civil. «Obligación indivisible. Consentimiento. Cónyuge. Promesa de compraventa. Compraventa. Indivisión hereditaria». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 106, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 593-595.

BERDAGUER, Jaime (2019). *Fundamentos del derecho civil*, tomo I («La obligación»), 4.ª ed. act. y ampl. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.

PEIRANO FACIO, Jorge (1955). *Obligaciones divisibles e indivisibles del Código Civil*. Montevideo: Martín Bianchi Altuna.

— (1983). *Obligaciones divisibles e indivisibles del Código Civil*. Monografías Jurídicas, n.º 26. Bogotá: Temis.

Informes aprobados por la Comisión Directiva Nacional de la AEU el 11.6.2024, expediente 2908/2023.