PROMESA DE COMPRAVENTA. EJECUCIÓN FORZADA. PROMESA DE CONTRATAR

Resumen

Sobre si procede o no la ejecución forzada de un documento denominado por las partes «boleto de reserva».

Informe: Civil

Consulta

I. Relación de hechos

Ante el Juzgado de Paz Departamental de la Capital de … Turno se presentan MCRP y JLGZ a promover escrituración judicial del 25 % del inmueble padrón 1111 de la ciudad de Montevideo. De la documentación agregada surge:

— El 26.12.2005 se suscribió un documento rotulado «boleto de reserva» mediante el cual ALP(h) —por sí y en representación de JLP—, MLP y JLC se obligaron a vender libre de obligaciones, gravámenes y ocupantes a la Sra. MCRP (casada con JLGZ) la propiedad y posesión del inmueble de referencia. De la cláusula cuarta del referido documento surge:

> El presente boleto de reserva queda sujeto a la condición resolutoria de que: MCRP adquiera en remate la cuota parte correspondiente a los herederos de ALP por un precio que no supere la suma de dólares estadounidenses tres mil (USD 3.000). En caso de que el precio de compra en remate sea inferior a dicha suma, el saldo hasta completar la misma será entregado a la sucesión de ALP. Si el precio en remate superara dicha suma, el presente boleto se rescindirá sin perjuicio para ninguna de las partes. Los gastos y honorarios que se devenguen por los trámites de sucesión y remate serán de cargo de la parte vendedora, así como cualquier otro que se genere o pudiera generarse. En caso de que no se cumpliere la condición resolutoria, MCRP deberá restituir el bien a la parte vendedora en el mismo estado en que lo recibió, a cuyos efectos se agrega inventario que se realizará en el día de mañana y que se considera parte integrante del presente, dentro del plazo de veinticuatro horas de rescindido el presente boleto.

— El 12.11.2007 se suscribió escritura de compraventa y tradición de ALP(h), JLP y MLP (no compareció JLC) a los cónyuges MCRP y JLGZ, autorizada por la Esc. MGMR e inscripta en el Registro correspondiente (según surge de certificado notarial agregado al expediente). En virtud de dicha compraventa, MCRP y JLGZ son propietarios del 75 % del inmueble.

— La parte demandada (JLC) presentó la excepción de falta de legitimación pasiva para ser demandado en el proceso de escrituración forzada. Manifiesta que las partes suscribieron un «boleto de reserva» con una serie de previsiones que imposibilitan que el demandado pueda

ser obligado a escriturar. Asimismo, surge de dicha contestación que la compraventa se otorgaría una vez terminada la sucesión de ALP (padre del demandado) y llevado a cabo el remate de la cuota parte en el bien que le correspondiera a dicho causante; por tanto, JLC no se obligó a enajenar su cuota parte mediante una compraventa.

— La parte demandada también presentó excepción de defecto en el modo de promover la demanda. Manifestó que no se suscribió ningún compromiso o promesa de compraventa; que únicamente se firmó un «boleto de reserva», y que este no habilita a entablar una acción judicial de escrituración judicial.
— Según informe …/2023 de la oficina actuaria, «es un boleto de reserva, no es una promesa de compraventa; se obliga a hacer, no a escriturar el bien; no se hace mención a la ley 8.733, de promesas de compraventa».
— La parte actora evacúa la vista conferida del informe referido y expresa que el «boleto de reserva contiene una obligación que es la de otorgar la escritura de compraventa, por lo cual se solicita que se condene al demandado a otorgar dicha escritura».
— La parte demandada, en la evacuación de la vista, manifiesta que no se trata de una promesa de compraventa, sino de un «boleto de reserva» y, por consiguiente, que no hay mérito para la acción de escrituración judicial.
— El decreto …/2023 dispone solicitar a la Asociación de Escribanos del Uruguay se sirva evacuar la consulta realizada respecto de la procedencia de la escrituración solicitada.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

I. CONSIDERACIONES GENERALES

De qué hablamos cuando decimos «boleto de reserva»

En nuestro mercado inmobiliario solemos encontrarnos con documentos rotulados por las partes como «boletos de reserva», denominación que, adelantamos, no tiene recepción legal en nuestro país, por más que se emplee con gran frecuencia en la práctica inmobiliaria. Por ello, en los próximos párrafos buscaremos, sin intención de agotar el tema, desentrañar a qué referimos cuando se dice «boleto de reserva», así como la posibilidad de ejecución forzada de dicho documento.

Nuestra doctrina suele distinguir: 1) las promesas de enajenación de inmuebles a plazos; 2) las promesas de compraventa *anómalas* o *atípicas* —denominadas generalmente «compromisos de compraventa»—, que, inscriptas, son alcanzadas por el mismo régimen de la ley 8.733 que las primeras, y 3) las promesas de compraventa *típicas* o *puras*, «verdaderos contratos preliminares, [que] solo generan obligaciones de hacer y en los cuales las partes se limitan a celebrar en el futuro un contrato definitivo» (GAMARRA y otros, 2006: 40).

En nuestro derecho se han alzado autorizadas voces que pregonan que la denominación «boleto de reserva» no tiene recepción jurídica en nuestro medio. Así lo ha expresado GAMARRA (GAMARRA y otros,

2003: 88) al decir que «no refiere a ningún contrato nominado previsto por nuestro ordenamiento legal». Y añade (*ibidem*):

> Tampoco los contenidos normativos con los que se suele identificar a este fenómeno jurídico en el mercado de operaciones inmobiliarias permite reconducirlo a un tipo contractual concreto. En efecto, se observa en nuestro medio que bajo este rótulo se suelen disciplinar distintos contratos preparatorios (promesa, opción) y hasta promesas de compraventa anómalas que, como vimos, no son contratos preliminares.

Concluye el mencionado tratadista uruguayo que «el denominado "boleto de reserva" será una u otra figura contractual de las antes mencionadas, dependiendo del esquema negocial que se adopte en el caso concreto» (*ibidem*); que «corresponde tomar posición e intentar erradicar términos ambiguos que no tienen significación jurídica, como el de "boleto de reserva", y que, por tanto, llevan a la confusión en cuanto a la naturaleza jurídica del negocio de que se trata» (GAMARRA y otros, 2003: 89).

En el mismo sentido se ha manifestado MOLLA (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 1992: 336-337):

> Estos mal llamados «boletos de reserva» son, por regla general, contratos preliminares que obligan, como cualquier contrato, cuyas consecuencias en general se desconocen por mérito de la seducción del título, que invita a la irresponsabilidad. Corresponde al profesional del derecho poner las cosas en su lugar, empezando por el principio, esto es, llamando a los institutos por su nombre, ya sea promesa de compraventa, promesa unilateral, contrato de opción, etcétera. Nuestra prédica en ese sentido es la actuación del escribano en esta primera etapa de la negociación, que es la primordial, por cuanto fija las reglas de juego.

La ejecución forzada de las promesas no inscriptas

Las promesas no inscriptas encontraban dificultades para su ejecución, producto del artículo 18 de la ley 8.733, que establece que «las promesas no inscriptas que consten por instrumento público o privado solo producirán acción personal y se regirán por los principios del derecho común (artículo 1664, última parte del inciso 1.º del Código Civil)»; quedaba así vedada la posibilidad de acudir al proceso monitorio del artículo 367 del Código General del Proceso, que refiere a las promesas de enajenación de inmuebles a plazos o equivalentes inscriptas en el Registro respectivo. Dichas dificultades han desaparecido en virtud del artículo 398.4 del mencionado código, que brinda, por medio del proceso ordinario, la posibilidad de ejecución de compromisos de promesas no inscriptas.[1] Así ha sido puesto de manifiesto por nuestra jurisprudencia (TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE 2.º TURNO, 2014):

---

1 «El problema ha quedado solucionado con el artículo 398.4, [que] regula el procedimiento para ejecutar una sentencia que condena a otorgar escritura pública y, en su caso, efectuar la tradición de la cosa» (GAMARRA y otros, 2006: 26-27). En el mismo sentido, GONZÁLEZ: «Se soluciona así la situación de los compromisos de compraventa simples —no inscriptos— (respecto de los cuales no se habilita la vía monitoria del artículo 367 del CGP), en los que, mediante un proceso de conocimiento (ordinario) tendiente a la obtención de una sentencia de condena consistente en otorgar la escritura (o por la asunción de la obligación en los actos previstos por los títulos de

Como señala GAMARRA, con anterioridad a la sanción del CGP ya se había ido aceptando paulatinamente la fungibilidad del hacer emergente del contrato preliminar. Pero, una vez sancionado el CGP, al tenor del artículo 398.4 de dicho código, la jurisprudencia y la doctrina se unificaron totalmente en torno a la concepción que admite que las promesas no inscriptas (contrato preliminar puro) son susceptibles de ejecución forzada específica, considerando que el tribunal se halla legalmente facultado (art. 398.4 del CGP) en caso de resistencia, incumplimiento, etcétera, del vendedor a otorgar la escritura definitiva a favor del comprador, siempre que este acredite el pago del precio.

II. APLICACIÓN AL CASO CONCRETO

El estudio del contenido del documento rotulado por las partes como «boleto de reserva», aplicando las nociones desarrolladas en el capítulo anterior del presente informe, nos permite afirmar que estamos frente a un contrato preliminar del cual surgen obligaciones de hacer; estas son otorgar la escritura de compraventa y tradición del padrón referido. No cambia dicha calificación jurídica lo que surge de la cláusula tercera del documento, cuando refiere a la entrega de la «posesión» al momento de su firma y cuando dice que la «posesión definitiva» se entregará con la suscripción de la compraventa: interpretamos que, por deficiencias en la redacción, cuando inicialmente se refiere a «posesión», se quiso decir entrega de la ocupación del bien, y que cuando se menciona que la «posesión definitiva» se entregaría con el otorgamiento de la compraventa, se está aludiendo a la entrega de la posesión.

Surge, tal cual fuera reseñado en la relación de hechos, que ALP(h), JLP y MLP enajenaron el 75 % del bien en cuestión —la cuota parte de dominio que a ellos les correspondía— a los cónyuges MCRP y JLGZ. Si se contempla que la indivisibilidad es en favor de los acreedores —esto es, MCRP y JLGZ—, confiriéndoles el derecho de exigir la transferencia íntegra del inmueble, pero que dicha parte otorga con ALP(h), JLP y MLP la mencionada escritura de compraventa en el porcentaje comentado, se podría llegar a entender que dejaron sin efecto la indivisibilidad. Por otra parte, si se considera que el contrato preliminar que nos ocupa se rescindió, dicha compraventa del 75 % sería independiente de aquel.

Con carácter general, al amparo del artículo 398.4 del Código General del Proceso, la posibilidad de la ejecución de las promesas no inscriptas navega por aguas tranquilas en nuestro país. Así ha sido abordado por la doctrina y jurisprudencia uruguaya, tal cual se comentara. Sin perjuicio de ello, para el caso concreto, en opinión de esta comisión, operó la condición resolutoria establecida en la cláusula cuarta del multicitado documento. Por lo tanto, el contrato preliminar se resolvió y no existe el derecho a exigir el cumplimiento de la obligación de transferir la cuota parte indivisa del inmueble.

III. CONCLUSIONES

— El documento rotulado por las partes como «boleto de reserva» es un contrato preliminar del que surgen obligaciones de hacer; estas son otorgar la escritura de compraventa y tradición del padrón referido en el documento.

---

ejecución referidos), luego pueden, mediante la ejecución, obtener su otorgamiento, sea por el propio deudor o por el juez en lugar de aquel, y aun en contra de su voluntad» (2006: 245).

— Con carácter general, ha quedado claramente patentizado que con el artículo 398.4 del Código General del Proceso se erigió el fundamento legal para la ejecución de las promesas no inscriptas, situación que de manera monolítica es admitida por la doctrina y la jurisprudencia de nuestro país.

— Sin perjuicio de ello, para el caso concreto, operó la condición resolutoria establecida en la cláusula cuarta del citado documento. Por tanto, el contrato preliminar se resolvió y no existe el derecho a exigir el cumplimiento de la obligación de transferir la cuota parte indivisa del inmueble.

Esc. Dr. Nicolás García Rodríguez
Informante

BIBLIOGRAFÍA REFERIDA

ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (1992). Comisión de Derecho Civil (informante: Roque MOLLA). «Propiedad horizontal. Promesa de contratar. Sociedad civil de propiedad horizontal». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 78, n.º 7-12 (jul.-dic.), pp. 333-338.

GAMARRA, Jorge; FERNÁNDEZ, Gabriel; SALVO, Nilza, y GAMARRA, Raúl (2003). *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo IX, 4.ª ed. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.

GAMARRA, Jorge; LARRAÑAGA, Luis; GAMARRA, Raúl, y GAMARRA, Jorge Luis (2006). *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo IV («Contratos»), 5.ª ed. act. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.

GONZÁLEZ, María Eugenia (2006). «Ejecución de dar, hacer y no hacer». En *Estudios sobre el proceso de ejecución en homenaje a Enrique E. Tarigo* (pp. 227-248). Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.

TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE 2.º TURNO (2014). Sentencia 204/2014, de 15.10.2014.

—o0o—

La Comisión de Derecho Civil aprueba el informe que antecede con los votos de los Escs. Fiorella Bernazquín, Karen Bonner, Javier Carneiro, M.ª Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, M.ª Magdalena Crucci, Gustavo Echavarría, Priscila Ferreira, Agustina Ferreira, Nicolás García Rodríguez, M.ª de Lourdes Mainé, Florencia Manfredi, M.ª del Rosario Marchese, M.ª Valentina Martínez Jaime, Francisco Mastropierro, Roque Molla, Javier Parga, M.ª Alejandra Portillo, Margarita Puertollano, M.ª del Pilar Ramírez, Ana Realini, Patricia Rivas, Diego Séré, Adriana Silva, Verónica Ubillos, Marynés Van Cranembrouck, M.ª Beatriz Vázquez, M.ª Carolina Vercellino y Juan Pablo Villar.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU el 20.8.2024, expediente 2952/2024.