

EXPROPIACIÓN. PROMESA DE COMPRAVENTA. PUBLICIDAD REGISTRAL. CADUCIDAD. EMPLAZAMIENTO. CESIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Resumen

*El objeto de esta consulta es determinar si debió emplazarse a los promitentes compradores y cesionarios de una promesa de compraventa, previo al otorgamiento de la escritura de expropiación. A efectos de subsanar el proceso, debería emplazarse a los promitentes compradores y cesionarios, según corresponda. Sin embargo, no es condición necesaria para el otorgamiento de la escritura de expropiación, dado que si bien al momento de la interposición de la demanda de expropiación la inscripción de la promesa de compraventa se encontraba vigente, esta no ha sido reinscripta al momento de la sentencia, por lo que la voluntad que representará el magistrado interviniente es la del propietario, independientemente de las promesas y cesiones ya caducas. El beneficiario de la indemnización por tal circunstancia deberá acreditar la legitimación a efectos de proceder a su cobro, situación que es independiente y que no obsta al otorgamiento referido.*

*En la expropiación opera la pérdida y adquisición de la propiedad prescindiendo de la voluntad del expropiado. La presentación del título del inmueble no incide en la validez ni en la eficacia. En caso de existir promesa inscrita sobre el inmueble, la parte promitente adquirente original o cesionaria debe ser emplazada.*

Informes: Procesal y Registral

Consulta

Expediente IUE .../2012: «Intendencia Municipal de Montevideo c/GT, LA - Expropiación».

Expediente principal: .../2010: «Intendencia Municipal de Montevideo c/GT, LA - Toma urgente de posesión».

**I. HECHOS**

**21.10.1970.** BS vendió el inmueble padrón ...1, de Montevideo, a LAGT (N.º ..., F.º ..., L.º...), de estado civil soltero.

**12.12.1979.** LAGT prometió vender el inmueble mencionado a los cónyuges RCP y CK, inscrita en el Registro de Traslaciones de Dominio de Montevideo, sección Promesas de Enajenación, con el número ... al folio ... del libro ..., el 2.1.1980.

**12.3.1981.** RCP y CK cedieron los derechos de promitente comprador sobre el inmueble de referencia a RGF, casado en únicas nupcias con CC (N.º ..., F.º ... L.º...).

Por decreto ... de 4.10.2007 y resolución ... de 23.10.2007, ambos de la Intendencia de Montevideo, se designó para expropiación el bien de autos, a efectos de realojar el asentamiento Las Duranas, facultándose expresamente a proceder a la toma urgente de posesión por decreto ... del 25.2.2010, promulgado por resolución ... de 15.3.2010; se notificó mediante publicaciones en el *Diario Oficial* y *La Justicia Uruguaya* en los meses de noviembre y diciembre de 2007. Las actuaciones se pusieron de manifiesto por el plazo de diez días en la Unidad de Expropiaciones de la mencionada intendencia, sin que se presentara algún interesado; se levantó el plano de estilo y se procedió a hacer el informe avaluatorio en 551,53 unidades reajustables, el que fue aprobado por resolución .../08.

El proceso de toma urgente de posesión fue iniciado el 5.8.2010.

El proceso de expropiación fue iniciado el 29.5.2012.

Se designó defensor de oficio para la parte demandada, quien aceptó el cargo a fojas 18.

A fojas 21 y siguientes, contesta demanda y solicita perito tasador a efectos de determinar el monto de la indemnización, ya que estima que el ofrecido no se ajusta a derecho.

Por decreto .../2013 de 13.5.2013, se convocó a audiencia para el 8.8.2013 a las 17 horas, en la que se hizo lugar a la pericia solicitada, se sortearon tres peritos, designándose al Sr. EA en primer lugar, ordenándose el depósito de los honorarios correspondientes.

A fojas 29, se hizo el depósito ordenado y a fojas 35 el perito designado aceptó el cargo.

A fojas 52 y siguientes, se presenta el peritaje solicitado.

Por decreto .../2014 de 13.4.2014, se convocó a audiencia de alegatos para el 29.5.2014 a la hora 13.

Se convocó a audiencia de lectura de sentencia para el 30.6.2014 a las 15 horas. En la sentencia .../2014 se fijó el monto de la indemnización en 554,20 unidades reajustables.

A fojas 98, se presenta proyecto de escritura de expropiación, con fotocopia simple de certificados registrales, al que se le hicieron modificaciones, según informe de oficina actuaria del 17.8.2015.

Con fecha 1.2.2016 se procedió al archivo del expediente.

Con fecha 16.3.2016 se solicitó el desarchivo y, a fojas 119 y siguientes, se presentaron certificados registrales originales al 20.5.2015.

En informe de la oficina actuaria, de fecha 15.9.2015, se establece que no pudo otorgarse la escritura de expropiación, atento a que de la información registral presentada surge la caducidad de la inscripción ... al folio... del libro ... de 2.1.1980, correspondiente a la promesa de compraventa de LAGT a RCP, casado con CK, y cedida a RGF, casado con CC, que si bien no fue arrojada en la información glosada a fojas 103 y 104 (fotocopia simple), se encontraba vigente durante el proceso de expropiación.

A fojas 134, la oficina actuaria informa que la referida inscripción de la promesa se encontraba vigente al momento de la toma de posesión.

A fojas 139, la actora solicita que se fije nueva fecha a efectos del otorgamiento de la escritura de expropiación.

A fojas 145 y siguientes, se presenta información registral actualizada al 1.1.2017.

Con fecha 21.8.2017, la Intendencia de Montevideo solicita nuevamente se fije fecha para proceder al otorgamiento de la escritura de expropiación, manifestando que, al no surgir de la información registral la inscripción de la promesa de compraventa de 12.12.1979, está caduca y no reinscripta, por lo que los derechos del promitente comprador y cesionarios en su caso deberán hacerlos valer al momento del cobro y no de la escrituración de oficio. Corresponde realizarla con LAGT y sus sucesores a cualquier título.

La oficina actuaria informa, con fecha 23.8.2017, que mantiene en todos sus términos los informes anteriores, es decir, que durante el proceso de expropiación la promesa de compraventa estaba vigente, por lo que el emplazamiento debió hacerse también a los promitentes compradores y cesionarios.

Por decreto .../2017, de 24.8.2017, se dispuso solicitar dictamen de la Asociación de Escribanos del Uruguay (AEU), a efectos de que se expida sobre el objeto de controversia, a costo de la actora.

## II. CONSULTA

De acuerdo a lo que surge del informe de la oficina actuaria, de 23.8.2017, que luce a fojas 163, el objeto de esta consulta es determinar si debió emplazarse a los promitentes compradores y cesionarios de la promesa respecto del padrón ...1 de Montevideo, extremo que debería subsanarse previo al otorgamiento de la escritura de expropiación y, de acuerdo al decreto .../2017, de 24.8.2017 de fojas 164, se procede a hacer el informe correspondiente en lo que atañe a esta Comisión de Técnica Notarial Procesal.

### Informe de la Comisión de Técnica Notarial Procesal

Si bien de autos no surge agregada copia de la promesa de compraventa otorgada el 12.12.1979, inscrita el 2.1.1980, la informante presume que esta se sujetó a lo dispuesto por la ley 8.733, ley madre respecto de las promesas de enajenación de inmuebles a plazos.

Se trata de un contrato por el cual las partes quieren crear vínculos jurídicos que aseguren el negocio definitivo prometido, que quizás por algún impedimento (falta de certificados, saldo de precio, etc.) no pueden concretar ese negocio definitivo en ese momento. En tal sentido, y de acuerdo a lo dispuesto en la mencionada ley 8.733, se trata de un contrato definitivo de cambio, que tiene por finalidad la transferencia definitiva de un bien de un patrimonio a otro y es por consiguiente un título hábil para transferir el dominio.

Esta ley nace para proteger al promitente comprador, que muchas veces pagaba el bien en cuotas sin protección alguna, procediéndose a la escrituración definitiva una vez integrado totalmente el precio, con el riesgo de que en ese momento el vendedor estuviese embargado o ya hubiese dispuesto de la cosa, careciendo por tanto de legitimación.

La innovación de la mencionada ley es el derecho que acuerda con la inscripción registral, confiriendo al promitente comprador un derecho real sobre el inmueble por el cual, luego de dicha inscripción, no le afectan los embargos o gravámenes que pudieren existir sobre el promitente vendedor o sobre el bien.

Además, esta ley permite la ejecución directa en caso de incumplimiento y el nacimiento de un derecho real de garantía, estableciéndose un proceso monitorio para las promesas inscriptas.

En el caso de autos, la discusión se centra en si debió emplazarse o no a los promitentes compradores y cesionarios al proceso de expropiación. Para ello, primero es necesario determinar si la inscripción registral de la promesa mencionada se encontraba vigente al momento de la demanda de expropiación.

Según surge de la información registral glosada en el expediente principal de «Toma urgente de posesión», la promesa de compraventa fue otorgada el 12.12.1979 e inscripta el 2.1.1980, como ya se mencionó en el capítulo «Hechos». De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 29 de la ley 8.733, en la redacción dada por el artículo 1 de la ley 16.323, la inscripción de la promesa de compraventa caduca a los 35 años, siendo reinscribibles por períodos de cinco años aquellas otorgadas antes de la sanción de la ley 16.871.

En virtud de ello, al momento de la interposición de la demanda de toma urgente de posesión, el 5.8.2010, la inscripción de la promesa referida se encontraba vigente, por ello la información registral aún arrojaba dicha inscripción. Si bien, como se dijo, el otorgamiento de una promesa al amparo de la ley 8.733 le confiere un derecho real al promitente comprador, tanto al momento de la toma urgente de posesión como al momento de la expropiación y la sentencia, la promesa se encontraba vigente. Si bien nada obsta hoy al otorgamiento de la escritura correspondiente de expropiación, ya que de la información registral agregada durante el transcurso del juicio y actualizada a 2017 no surge que esta se haya reinscripto, debió emplazarse al promitente comprador o al cesionario según correspondiese.

De esta manera, si bien la inscripción de la promesa caducó en la actualidad, el contrato como tal y su cesión como tal aún tienen validez entre las partes. En caso de que los cesionarios quisieran solicitar su cumplimiento judicialmente, deberían ocurrir por la vía ordinaria, dado que el proceso monitorio es reservado exclusivamente para las promesas cuya inscripción está vigente.

En este sentido, y a efectos de subsanar el proceso, se debería proceder al emplazamiento de los promitentes compradores y cesionarios, pero no

es requisito para proceder a la escrituración de expropiación solicitada, ya que hoy la promesa está caduca, es decir, no ha sido reinscripta. Eventualmente, al momento de hacerse el pago de la indemnización será cuando deberá determinarse quién o quiénes son los beneficiarios de esta, en otra instancia del proceso y con posterioridad al otorgamiento mencionado.

## CONCLUSIÓN

Se concluye de acuerdo con lo expuesto, a juicio de la suscrita, a efectos de subsanar el proceso, que debería emplazarse a los promitentes compradores y cesionarios según corresponda. Sin embargo, hoy no es condición necesaria para el otorgamiento de la escritura de expropiación solicitada por la Intendencia de Montevideo, dado que si bien al momento de la interposición de la demanda la promesa de compraventa del padrón ...1 de Montevideo se encontraba vigente, esta no ha sido reinscripta, por lo que la voluntad que representará el magistrado interviniente es la del propietario, independientemente de las promesas y cesiones ya caducas.

Como se dijo, el beneficiario de la indemnización por tal circunstancia deberá acreditar la legitimación a efectos de proceder a su cobro, situación que es independiente y que no obsta al otorgamiento referido.

Esc. Virginia Ortellado  
Informante

Reunida la Comisión de Técnica Notarial Procesal, se aprueba el informe que antecede, elaborado por la Esc. Virginia Ortellado. A continuación, lucen las firmas de los Escs. Claudia Medina Figueroa, Beatriz Morales Bosch y Martín Sosa Valerio.

## Informe de la Comisión de Derecho Registral

### I. ANTECEDENTES

En autos «Intendencia Municipal de Montevideo c/GT, LA - Expropiación», IUE .../2012, se solicita informe de la AEU sobre la controversia de autos.

### II. HECHOS

**12.12.1979.** LAGT prometió enajenar padrón ...1 de Montevideo a RCP y CK. Promesa inscripta el 2.1.1980.

**12.03.1981.** Cesión de derechos de promitentes compradores de RCP y CK a RGF, casado con CC. Cesión inscrita.

Por decreto ... de 4.10.2007 y resolución ... de 23.10.2007 de la Intendencia de Montevideo, se designó para expropiar el bien.

En el proceso de escritura judicial, por informe de la oficina actuaria del 15.9.2015, se estableció que no pudo escriturarse por la caducidad de la inscripción de promesa de 1979, que estaba vigente al momento de entablarse la demanda.

El 21.08.2017 la Intendencia de Montevideo solicitó se fijara fecha para otorgar la escritura de expropiación, manifestando que la promesa caducó y no fue inscrita nuevamente.

La oficina actuaria entiende que, dado que el proceso se inició con la promesa vigente, correspondía emplazarse a promitentes adquirentes y cesionario.

### III. NUESTRO INFORME

En primer lugar, partimos del supuesto de que la promesa referida se otorgó al amparo de la ley 8.733. De acuerdo al informe de la Comisión de Derecho Procesal, el punto a dilucidar es el relativo a la citación a los interesados en la expropiación.

Se comparte la opinión del informe de la Esc. Virginia ORTELLADO, antes indicado. La inscripción original de la promesa, presentada al Registro el 2.1.1980, caducaba a los 35 años de verificada. Por tanto, al interponerse la demanda, debió emplazarse debidamente a la parte promitente adquirente o cesionaria de los derechos de la promesa.

Como forma de subsanar el procedimiento de expropiación, se debería emplazar a promitentes adquirentes y cesionarios. Eventualmente, al momento de pago de la indemnización, deberá precisarse quiénes son los beneficiarios de la suma de dinero.

Por último, acotamos que, como expresa el Esc. Daniel GARCÍA PERDOMO en informe aprobado por la Comisión de Derecho Público (*Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 83 [1997], pp. 352-355), la expropiación no es un negocio jurídico: opera la pérdida y adquisición de la propiedad prescindiendo de la voluntad y el poder jurídico del expropiado. La presentación del título del inmueble no incide en la validez ni en la eficacia de la expropiación.

Esc. Carlos del Campo García  
Informante

Aprobado por los Escs. Alvaro Garbarino, Rosario Marchese, Susana Terradas, Daniel Ramos, Susana Cambiasso, Enrique Marna, Karin Perdomo, Claudia Pereiro y Mercedes Azar.

Escs. Mercedes Azar y Álvaro Garbarino  
Coordinadores

*Informes aprobados por la Comisión Directiva Nacional  
de la AEU el 23.4.2019, expediente 1570/2017.*

## AUSENCIA. CURADOR ESPECIAL. SUCESIONES

### Resumen

*La persona designada como curador de bienes del heredero ausente (no presente), en los términos del artículo 1071 del Código Civil, solo está facultado para representarlo y aceptar por él con beneficio de inventario. No podrá enajenar los bienes que integren la cuota de su representado. Si dicho heredero fuere declarado judicialmente en situación de ausencia, la situación de su persona y sus bienes se rige por lo dispuesto en el Título IV del Libro I, De los Ausentes, del Código Civil.*

Informe: Civil

### Consulta

#### I. HECHOS

1. 1946. *Compraventa*. AHBR, casado en primeras nupcias con HCLV, hubo el padrón matriz ...1 de Nueva Palmira por título compraventa y modo tradición de ABMDC, casado en primeras nupcias con TT, según escritura autorizada por el Esc. JB el 12.6.1946, cuya primera copia fue inscripta en el Registro Local de Traslaciones de Dominio de Nueva Palmira, con el número ... al folio ... el 18.6.1946.

2. 1978. *Sucesión*. AHBR falleció intestado en la octava sección judicial del departamento de Colonia el 28.7.1978, siendo de estado civil casado en primeras nupcias con HCLV. Su sucesión se tramitó en el Juzgado Letrado de Primera Instancia de Carmelo, en el expediente caratulado «BR, AH: Sucesión, ficha .../1983», donde corridos los trámites de estilo y formulada