

PROMESA DE COMPRAVENTA. HEREDERO. LEGITIMACIÓN ACTIVA. MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO. DERECHO DE PROPIEDAD. DERECHO DE TRANSMISIÓN

Resumen

Para que la transferencia de la propiedad de un bien se produzca debe contarse con la voluntad del o los titulares de la esfera jurídico-patrimonial correspondiente o con una ley que lo autorice o apruebe, solución cimentada en el *principio de legitimidad*, consagrado en el artículo 489 del Código Civil. En el caso, ello no se da por no contarse con la participación de todos los propietarios del inmueble en el otorgamiento de la promesa de marras.

Informes: Civil y Procesal

Consulta

I. RELACIÓN DE HECHOS

1. Se presenta ante el Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de ... Turno el Sr. AVPC a promover escrituración judicial de promesa de compraventa del padrón 0000 de la ... sección judicial del departamento de Montevideo. De la documentación agregada surge:

- Que el 31.8.1977, el Sr. JCRM adquiere, soltero, por título compraventa y modo tradición, el inmueble padrón 0000, copia inscrita en el Registro correspondiente (se adjunta al expediente información registral).
- Que el 20.1.2011, AARB, RERB y MLRA —presuntos herederos de JCRM— prometen vender a AVPC el inmueble referido, según escritura pública de promesa de compraventa autorizada por la Esc. MYBC en la ciudad de La Paz, departamento de Canelones, y cuya primera copia fue inscrita en el Registro correspondiente.

2. De la escritura de promesa de compraventa relacionada surge que la parte promitente vendedora declaró bajo juramento que «las sucesiones de JCRM y WRRM están en trámite ante el Juzgado Letrado de Familia de ... Turno, autos “JCRM y otros. Sucesión”, ficha/2009; se presentaron a iniciar el trámite de apertura judicial de la sucesión de JCRM y WRRM. De acuerdo con el decreto 122/2010, de 8.2.2010, fueron declaradas judicialmente abiertas las sucesiones de JCRM y WRRM, siendo los promitentes vendedores presuntos herederos».

A la promesa de compraventa se agrega certificado notarial realizado por la misma escribana del que surge que los promitentes vendedores «son presuntos herederos del causante JCRM, en representación de sus padres fallecidos, quienes eran hermanos legítimos del titular dominial del inmueble».

3. La oficina actuaria observa que no se está en condiciones de escriturar por no haberse cumplido el tracto registral. Señala que si los promitentes vendedores son sucesores del titular registral con vocación hereditaria, deben acreditar el certificado de resultancia de autos del causante debidamente inscripto.

4. La parte actora presenta el certificado de resultancia de autos, del que resulta que se tramitaron las sucesiones en forma conjunta de JCRM y WRRM, sin la inscripción correspondiente. De dicho certificado surge:

- Que el causante JCRM falleció el 15.8.2008 en Montevideo, soltero, bajo las disposiciones del testamento solemne abierto otorgado en Montevideo el 28.7.2006 y autorizado por el Esc. VEF. El causante WRRM falleció intestado en Montevideo el 25.3.2009, casado en únicas nupcias con EA.
- Que en la sucesión de JCRM se incluyó el solar de terreno con las construcciones y mejoras que le acceden, sito en el departamento de Montevideo, empadronado con el número 0000; y en la sucesión de WRRM, el 50 % de este.
- Que por auto .../2023 se declaran herederos del causante JCRM sus sobrinos legítimos *AARB* y *RERB*, en representación de su padre legítimo, *MFRM* (hermano prefallecido del causante), y su otro hermano, *WRRM*, sin perjuicio de la trasmisión operada en favor de *AFRA*, *EMRA*, *LRRA*, *PDRA* y *MLRA*. Por el mismo auto se declararon únicos y universales herederos del causante *WRRM* sus hijos legítimos, *AFRA*, *EMRA*, *LRRA*, *PDRA* y *MLRA*, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge supérstite, *EA*, por su mitad de gananciales. Se tuvieron presentes las relaciones de bienes formuladas. (Los destacados en cursiva son los promitentes vendedores que otorgaron la promesa de compraventa. En el certificado de resultancias de autos no se hace referencia al contenido del testamento.)

5. La oficina actuaria reitera la observación sobre la falta de inscripción del certificado de resultancias de autos presentado y de la intimación a escriturar a la parte promitente vendedora, entre otras.

6. La parte actora acredita la intimación sin respuesta de los promitentes vendedores y demás herederos. Fundamenta la no inscripción del certificado de resultancias de autos en que: *a*) esta es imposible, ya que no cuentan con cédula de identidad ni domicilio del resto de los herederos; por ello, el Registro respectivo no procedió a la inscripción, la que quedó observada, y *b*) es innecesaria, a su criterio.

7. La oficina actuaria nuevamente realiza observaciones; señala que «los herederos y actuales propietarios del padrón 0000 de Montevideo son *AARB*, *RERB*, *AFRA*, *EMRA*, *LRRA*, *PDRA*, *MLRA*. De la promesa de compraventa agregada [...] surge que prometieron vender el inmueble padrón 0000 de Montevideo solo tres herederos, los señores *AARB*, *RERB* y *MLRA*. En la escritura de promesa de compraventa no surge que se promete vender el porcentaje que corresponde a los tres herederos, ya que son en total siete, según surge de la declaratoria de herederos en el certificado de resultancias de autos agregado al expediente».

8. Se agrega al expediente información del Registro Nacional de Actos Personales, a la que los informantes accedimos mediante descarga directa de la web del Registro. No surgen inscripciones de cesiones de derechos hereditarios.

9. La oficina actuaria solicita aclarar los porcentajes de cada heredero a los efectos de acreditar la comparecencia en representación por el cien por ciento del inmueble, para lo que el actor agrega un certificado notarial realizado por la Esc. MVBD del que surge que «los herederos declarados [...] son: AARB (25 %) y RERB (25 %), hijos legítimos de MFRM, hermano prefallecido del causante JCMR; y AFRA (10 %), EMRA (10 %), LRRRA (10 %), PDRA (10 %) y MLRA (10 %), hijos legítimos de WRRM, hermano del causante JCRM».

10. La oficina actuaria reitera las observaciones en cuanto a la falta de tracto sucesivo y a lo dispuesto por los artículos 17, 57 y 58 de la Ley de Registros Públicos (ley 16.871, de 28 de setiembre de 1997) y señala que «se estará a lo que resuelva la señora magistrada en cuanto a la legitimación pasiva y su representación, ya que, en las enajenaciones forzadas, el juez representa a la parte demandada y/o a sus sucesores a cualquier título».

11. La parte actora desconoce el paradero de los herederos y sostiene la no necesidad de inscripción del certificado de resultancias de autos, en función de lo preceptuado por el artículo 58, numeral 1.º de la Ley de Registros Públicos (excepciones al tracto sucesivo).

12. Por decreto 1.469/2024, la jueza solicita se remitan los autos a la Asociación de Escribanos del Uruguay a los efectos de que sirva informar respecto a la legitimación activa y pasiva, en virtud de lo que surge de los informes actuariales respectivos.

II. CONSULTA

Se consulta si en el proceso de escrituración forzada se configuró tanto la legitimación activa como la pasiva.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

I. CONSIDERACIONES GENERALES

A. El dominio o propiedad y su transmisión

Surge del artículo 486 de nuestro Código Civil que «el dominio (que se llama también propiedad) es el derecho de gozar y disponer de una cosa arbitrariamente, no siendo contra la ley o contra derecho ajeno». En los artículos siguientes se establecen una serie de características y limitaciones que reviste este derecho real, que es el de mayor potencia que concibe nuestro ordenamiento jurídico.

La propiedad cuenta con un grupo de características (MARIÑO y otros, 2021) que abarcan los derechos de uso (*jus utendi*), de goce (*jus fruendi*, que comprende derecho de percibir los frutos producidos

por la cosa) y de disposición (*jus abutendi*, derecho de transformarla, consumirla, destruirla o transmitirla).

La transferencia de la propiedad en el derecho uruguayo se produce por la yuxtaposición de un modo y un título. Comprende, cuando se trata de adquisición derivada por modo tradición, un *negocio obligacional* (un contrato que debe ser título hábil para transferir el dominio) y un *negocio dispositivo* (un modo). Haciendo caudal de las enseñanzas de GAMARRA (y GAMARRA, 2004: 49 y 50):

La propiedad se trasmite en el momento en que tiene lugar la tradición, pues este negocio es el que produce el efecto real (artículos 705, 758, 769 y 775); pero la tradición por sí sola no es suficiente para generar ese efecto si no está acompañada por un título idóneo, un contrato que sea título hábil para transferir el dominio (artículo 769, 3º). Por eso se habla de negocios con efectos combinados, negocios que convergen (mediante su yuxtaposición o acoplamiento) para realizar ese resultado final: la transferencia de la propiedad.

Añade el mencionado tratadista nacional que «no existen, pues, contratos dispositivos en derecho uruguayo. En nuestro derecho, los contratos corresponden a la categoría del negocio obligacional; la figura del contrato-negocio dispositivo, insisto, es ajena al derecho uruguayo» (GAMARRA y GAMARRA, 2004: 51).

Nuestro norte a la hora de navegar por las aguas de la transferencia de la propiedad es el *principio de legitimidad*, contenido en artículo 489 de nuestro Código Civil, que establece que «el dominio o propiedad se considera como una calidad inherente a la cosa, como un vínculo real que la liga al dueño y que no puede romperse sin hecho suyo». Enseñan CAFARO y CARNELLI (2007: 43) que cuando un negocio jurídico no produce efectos por no haberse contado con la voluntad del titular de la esfera jurídico-patrimonial correspondiente, como sucede en los casos de disposición de cosa ajena, estamos ante la noción de *irrelevancia*, que se diferencia de la inoponibilidad; mientras esta última implica una solución a un conflicto de derechos en base a criterios de pura política legislativa, en la primera simplemente se aplica el principio de legitimidad. En el mismo sentido se ha manifestado GAMARRA (1992: 163) cuando expresa que «la irrelevancia (o inoponibilidad) del negocio sobre cosa ajena, respecto del dueño, está expresamente consagrada en nuestra ley por el artículo 1669: “La venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño”».

Complementariamente, manifiestan CAFARO y CARNELLI (2007: 100) que solo puede afectarse la esfera jurídica de un tercero cuando exista voluntad de este o exista una ley que lo permita o autorice, en función del principio de autonomía privada, que reconoce esferas propias de actuación exclusivas y excluyentes.

B. Legitimación

En la promesa de enajenación —y asimiladas—, el requisito de legitimación se cumple con la calidad de propietario (GAMARRA y otros, 2006: 54). VARELA DE MOTTA sostuvo que es indispensable dicha calidad por parte del promitente enajenante, dado que si no se cuenta con esa calidad, la acción de su co-contratante solo podrá ser la de daños y perjuicios, pero carecerá de acción real para exigir la escrituración de oficio (JUZGADO CIVIL DE 12.º TURNO, 1982: 76, cit. por GAMARRA y otros, 2006).

En la misma línea, GAMARRA (y otros, 2006: 55) afirma que «la ausencia de legitimación no afecta la validez del negocio (obligacional), el cual sigue produciendo sus efectos obligacionales, pero impide que se verifique el efecto real: 1.º) aunque se inscriba el contrato (artículo 15), el derecho real no nace; 2.º) no puede transferirse el dominio al adquirente (artículo 1.º)».

C. La promesa de enajenación de inmuebles a plazos

La ley 8.733 (Ley de Promesas de Enajenación de Inmuebles a Plazos, de 17 de junio de 1931) define en su artículo 1.º a la promesa de enajenación de inmuebles a plazos como un contrato por el que una de las partes se obliga a transferir el dominio, y la otra, a adquirirlo por prestaciones pagaderas en cuotas sucesivas o periódicas. Actualmente se permite el pago contado, por imperio del artículo 154 de la ley 13.420, de 2 de diciembre de 1965.

Por otro lado, el artículo 521 de la ley 13.892, de 19 de octubre de 1970, establece que «las promesas de enajenación de inmuebles a plazos cuyo término de ejecución sea menor de un año y los compromisos simples de compraventa, inscriptos conforme a los artículos 6.º, 51 concordantes de la ley 8.733, de 17 de junio de 1931, quedan sujetas a todas las normas de dicha ley».

Tiempo atrás se discutía si nos encontrábamos frente a un negocio preliminar o definitivo. Hoy es definido como un contrato definitivo; constituye un título hábil para transferir el dominio, posición ampliamente mayoritaria en doctrina y jurisprudencia vernácula (GAMARRA y otros, 2006: 24).

La doctrina suele distinguir las promesas de enajenación de inmuebles a plazos, las promesas de compraventa *anómalas* o *atípicas* —denominadas generalmente *compromisos de compraventa*—, que una vez inscriptas son alcanzadas por el mismo régimen de la ley 8.733 que las primeras, y las promesas de compraventa *típicas* o *puras*, verdaderos contratos preliminares que solo generan obligaciones de hacer y en los que las partes se limitan a celebrar en el futuro un contrato definitivo, clasificación profundamente desarrollada por GAMARRA (y otros, 2006: 39 y 40) a cuya lectura remitimos.

En cuanto a la ejecución forzada de promesas inscriptas, el artículo 31 de la ley 8.733 prevé que en caso de resistencia, fallecimiento, ausencia, impedimento, concurso, quiebra o incapacidad de la parte del enajenante, o en el previsto en el artículo 15, siguiendo el proceso monitorio del artículo 367 del Código General del Proceso, el juez competente otorgará la escritura en representación del enajenante. Esta expresión se ha criticado, porque, técnicamente, el juez no actúa como representante, sino en cumplimiento de su función jurisdiccional (GAMARRA y otros, 2006: 218),¹ pero este es un punto que excede el objeto de este informe.

II. APLICACIÓN AL CASO CONCRETO

De las emergencias del análisis efectuado, junto con el estudio de la documentación del caso, estamos en condiciones de afirmar que para que se produzca la transferencia de la propiedad de un bien debe contarse con la voluntad del o de los titulares de la esfera jurídico-patrimonial correspondiente, o con una

1 En sendero afín se ha expresado esta comisión en múltiples informes.

ley que lo autorice o apruebe, solución cimentada en el principio de legitimidad consagrado en el artículo 489 de nuestro Código Civil. Esto no se da en este caso, por no contarse con la participación de todos los propietarios del inmueble en el otorgamiento de la promesa de marras; *ergo*, no se dan por justificadas las exigencias requeridas al efecto por el primer inciso del artículo 367 del Código General del Proceso.

III. CONCLUSIONES

Por no contar con la participación de todos los propietarios del inmueble en el otorgamiento de la promesa que nos convoca, AVPC carece de legitimación activa para solicitar la transferencia de la propiedad del bien.

Esc. Dra. Fiorella Bernazquín Silva
y Esc. Dr. Nicolás García Rodríguez
Informantes

BIBLIOGRAFÍA REFERIDA

- CAFARO, Eugenio B., y CARNELLI, Santiago (2007). *Eficacia contractual*, 3.ª ed., 1.ª reimpr. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.
- GAMARRA, Jorge (1992). *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo III (Contratos), vol. 1 (Compraventa, promesa de compraventa), 4.ª reimpr. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.
- GAMARRA, Jorge, y GAMARRA, Raúl (2004). *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo VIII (Doctrina general del contrato), vol. 1 (Concepto. El contrato y los derechos reales. Publicidad del contrato: el registro. Clasificación de los contratos), 4.ª ed., 5.ª reimpr. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.
- GAMARRA, Jorge; LARRAÑAGA ALFARO, Luis; GAMARRA, Raúl; GAMARRA, Jorge Luis; MUÑOZ, Elena (colab.), y COLLAZO, Gabriel (colab.) (2006). *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo IV (Contratos), 5.ª ed. act. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.
- JUZGADO CIVIL DE 12.º TURNO (1982). Sentencia 489/1982. Varela de Motta. En *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XIII, n.º 575 («El promitente enajenante debe ser el propietario»), p. 76.
- MARIÑO LÓPEZ, Andrés (anot.); MIRANDE, Santiago (colab.); PLADA, Marcelo (colab.); DÍAZ, Hugo S (colab.), y NICOLA TRÍAS, José Luis (colab.) (2021). *Código Civil de la República Oriental del Uruguay: comentado, anotado y concordado*, 4.ª ed. act. y ampl. Montevideo: La Ley Uruguay, nota al artículo 486.

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. M.ª Marcela Aldana, Fiorella Bernazquín, Américo Bianchi, Natali Bustelo, Javier Carneiro, M.ª Inés Casatroja, Stefanía Della Mea, Gustavo Echavarría, Nicolás García Rodríguez, Adriana Goldberg, M.ª del Lourdes Mainé, M.ª del Rosario Marchese, M.ª Valentina Martínez, Francisco Mastropierro, Ana Lía Méndez, Javier Parga, Paola Pólito, Margarita Puertollano, M.ª del Pilar Ramírez, Diego Séré, Adriana Silva, Verónica Ubillos y Juan Pablo Villar, aprueba el presente informe.

Esc. Juan Pablo Villar
Coordinador

Informe de la Comisión de Técnica Notarial Procesal

Con respecto a la legitimación procesal *activa*, no resultan mayores dudas en el caso consultado: corresponde al promitente comprador o, en su defecto, a los sucesores a cualquier título, herederos del titular del derecho de promitente comprador inscripto o los cesionarios, si se hubieran celebrado cesiones de derechos de promitente comprador; en este caso, solicita la escrituración judicial el mismo promitente comprador y se ha abonado la totalidad del precio pactado en el mismo acto de celebración de la promesa, debidamente inscripta. Es en cuanto a la legitimación procesal *pasiva* que se plantea dificultad.

La parte demandada es el último titular registral. Habiendo una promesa inscripta, el derecho de propiedad se encuentra gravado con el derecho del promitente comprador. Y en virtud de lo dispuesto en el artículo 15 de la ley 8.733, se le otorga a este último un derecho real respecto de cualquier enajenación o gravamen posterior. Nada impide al promitente vendedor originario ni a sus sucesores a cualquier título transmitir la propiedad prometida voluntariamente o, en su defecto, que se le exija mediante el proceso establecido en el Código General del Proceso (arts. 354, 360, 363, 367), una vez esté el precio totalmente abonado.

Teniendo este derecho inscripto, el promitente comprador no tiene por qué preocuparse a la hora de solicitar su cumplimiento, siempre que haya abonado el 100 % del precio y cumplido las obligaciones que se hubieren estipulado. Serán los acreedores de su derecho a escriturar, quienes surjan de la información registral como últimos titulares registrales, o sus sucesores a cualquier título los legitimados pasivamente en el proceso, a quienes el juez representará en virtud de lo dispuesto en el artículo 770 del Código Civil para las escrituraciones judiciales.

El contralor procesal de estos aspectos anteriormente analizados es esencial a la hora de proyectar sus consecuencias jurídicas patrimoniales y procesales, ya que de ello dependerá la debida representación que ejerza el juez en la escritura judicial resultante de ese proceso monitorio —que tiene como único objeto procesal hacer cumplir sumariamente la promesa estipulada— y así, en consecuencia, cumplir judicialmente aquella compraventa que se prometió y que constituyó derecho real para quien prometió comprar y cumplió con todas sus obligaciones.

En el caso, el precio se integró en su totalidad al momento del otorgamiento de la promesa.

En cuanto a otras obligaciones estipuladas, se pactó como condición resolutoria —cláusula octava— que la promesa queda sujeta a la condición resolutoria de que los títulos de propiedad sean buenos de acuerdo con las leyes vigentes. En este caso, la falta de legitimación procesal pasiva es consecuencia de la falta de los elementos necesarios para el otorgamiento del contrato de promesa de compraventa, pues en el momento de su celebración no estaba cierto quiénes eran los propietarios del inmueble, ya que se promete comprar a quienes eran presuntos únicos herederos del bien (que resultaron luego ser propietarios solo del 60 % del inmueble).

Se firma la promesa con presuntos herederos. Se conocía —por ambas partes— que la sucesión no estaba finalizada y no se contaba con las resultancias del proceso sucesorio; mucho menos, con inscripción del certificado de resultancias en el registro correspondiente. La promesa de compraventa se inscribe, pues estos aspectos no se controlan por parte del registrador: son elementos que debe diligentemente controlar el escribano autorizante, quien debe prever las consecuencias de la incerteza jurídica que supone contratar sin saber quiénes son los herederos declarados de una sucesión.

No se tenía certeza de quiénes eran los titulares del bien. Si bien, convengamos, el proceso sucesorio no causa estado, sí confiere la seguridad jurídica necesaria a la hora de establecer la titularidad de los bienes, una vez producida la apertura legal de la sucesión.

El inmueble se transmitió por sucesión con anterioridad a la celebración de la promesa. Sus titulares fallecieron (JCRM el 28.7.2006, WRRM el 25.3.2009). Quiere decir, entonces, que en la promesa celebrada el 20.1.2011 e inscrita el 31.1.2011 faltó la totalidad del consentimiento requerido para prometer en venta el 100 % del inmueble.

Ya no se trata de si en el proceso se requiere o no el tracto sucesivo; tampoco es un tema de legitimación procesal. Estamos ante un contrato no viable para solicitar el procedimiento monitorio de los artículos 354, 360, 363, 367 del Código General del Proceso, pues no puede el juez, forzosamente, hacer cumplir lo que de forma voluntaria las partes no pudieron prometer. No puede el juez suplir las voluntades faltantes: solo puede representar, esto es, colocarse en el lugar de quienes pudieron o de quienes hoy hubieran podido cumplir con lo prometido, y así transmitir correctamente los derechos de dominio. Deberán controlarse los elementos de ese contrato —promesa de compraventa inscrita— porque este motiva el despliegue de un proceso monitorio cuyo único objeto es hacer cumplir lo estipulado y en el que el juez representa al promitente vendedor, que hoy no puede o no quiere cumplir con lo prometido.

En opinión de la informante, el proceso de escrituración no es viable por no cumplir el contrato con los requisitos para poder escriturar el 100 % del inmueble. La sucesión debió estar culminada al momento de la celebración del contrato de promesa. Ese fue un riesgo que se asumió en el momento de otorgarla por sujetos que revestían la calidad de presuntos herederos y no declarados tales una vez finalizado el proceso sucesorio, sin estar siquiera formulada dicha circunstancia como condición resolutoria de aquella.

No controlar el tracto sucesivo en la parte del promitente vendedor, ya sea por haber transcurrido tiempo o por desconocer quiénes son hoy los sucesores del inmueble, es una situación prevista por la ley 8.733 (arts. 15 y 18) y es, en última instancia, la razón misma de otorgarle, con la inscripción de la promesa, ese derecho real al promitente comprador de solicitar la escrituración forzada de las manos en las que se encuentre el bien. En el mismo sentido, el proceso establecido en el Código General del Proceso (arts. 367 y 354 a 360) le confiere al promitente comprador un proceso monitorio en el que, en resumen, se decide sobre el fondo, sin necesidad de escuchar a la parte demandada.

Se considera con legitimación pasiva el último titular registral o sus sucesores a cualquier título, y si se sabe que el último titular —resultante de la información registral actual— ha fallecido, sin importar si fue el originario promitente vendedor o uno posterior, y se desconoce quiénes son hoy los titulares del inmueble, será necesario realizar un emplazamiento por edictos y, eventualmente, designar defensor de oficio a efectos de que se den las garantías procesales y de que el juez represente en debida forma.

Por eso, en el proceso debe controlarse—actualmente, ese control es realizado por el actuario, por revestir generalmente la calidad técnica de escribano— que el otorgante de la promesa fue el dueño en ese momento y que tenía capacidad suficiente para prometer en venta. De igual forma, el escribano interviniente en un contrato de promesa de compraventa deberá ser diligente y prever que el promitente comprador pueda hacer efectivo, en un futuro, su derecho a escriturar, tanto extrajudicialmente como en el proceso estipulado a tales efectos.

En el proceso de escrituración forzada se está prescindiendo de la voluntad del obligado —por su resistencia o impedimento— y se culmina en un desplazamiento del dominio del promitente enajenante al promitente comprador. Por tanto, mal podría realizarse ese objeto del proceso sin que nunca se hubiera dado el presupuesto de hecho y de derecho exigido, como un contrato de promesa perfectamente válido y eficaz.

CONCLUSIÓN

En la promesa de compraventa de esta consulta, el escribano autorizante certificó que los promitentes vendedores eran presuntos herederos, sin certeza de la calidad de tales, y el promitente comprador asumió tal riesgo. Al pretender escriturar, faltaron consentimientos; el contrato adolece de vicio por falta de uno de los requisitos esenciales para su validez (C. Civil, art. 1261).

Siendo la finalidad del proceso de escrituración de promesas cumplir un negocio válido y eficaz, y no subsanar un contrato viciado, en el caso consultado resulta inviable, a criterio de la informante, hacer efectiva la obligación de escriturar forzadamente por el proceso contencioso de estructura monitoria establecido en el artículo 367 del Código General del Proceso, por no cumplir el contrato con los elementos necesarios para la validez. El juez no puede suplir las voluntades que originariamente no se tuvieron a la hora de prometer vender, sino representar hoy (C. Civil, art. 770) a quienes no quisieran o no pudieran cumplir con lo prometido de forma voluntaria y así transmitir el dominio en la compraventa judicial resultante del proceso.

A modo de sugerencia, ya que no es motivo de esta consulta, el consultante —promitente comprador— puede tomar un camino legal alternativo e iniciar un proceso ordinario a los efectos de hacer cumplir —teniendo en cuenta el principio de conservación de los contratos— lo prometido por el 60 % del bien, ya que sus titulares expresaron en la promesa voluntad de transmitir el dominio y resultaron ser sus titulares adquirentes por modo sucesión, con las garantías procesales amplias que les provee una estructura ordinaria; el juez contará así con la seguridad suficiente para representar a los promitentes de un 60 % del bien. El restante 40 % se adquirirá por prescripción, no por el proceso monitorio establecido a tales efectos, por los fundamentos ya expuestos.

Esc. Claudia Fernández Echeverry
Informante

Reunida la Comisión Técnica Notarial Procesal con los Escs. Gabriela Hormaizteguy, Martín Sosa Valerio, Valeria De Paula, Valentina Almirón (en calidad de oyente) y Claudia Fernández Echeverry, se aprueba el informe realizado.

*Informes aprobados por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 18.3.2025, expediente 3026/2024.*