

PROMESA DE COMPRAVENTA. CESIÓN DE DERECHOS. MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO. PROMESA DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES A PLAZOS. PAGA. DERECHOS DE PROMITENTE COMPRADOR

Resumen

La promesa como título hábil para transferir el dominio. Se cuestiona cesión de derechos de promitente adquirente. Pago a un tercero con el consentimiento del acreedor. La prescripción como argumento subsidiario.

Informe: Civil

Consulta

I. RELACIÓN DE HECHOS

1997. *Promesa de enajenación regida por la ley 8.733.* La sociedad anónima KT prometió vender a SS (casada con JK) la unidad 101. La promesa, que se rige por la ley 8.733, se inscribió en el Registro correspondiente.

2003. *Cesión de derechos de promitente adquirente.* Los cónyuges SS y JK cedieron a EC (casada con EB y separada judicialmente de bienes) todos los derechos y obligaciones que les correspondían en la promesa referida. La cesión se inscribió en el Registro correspondiente.

2004. *Cesión de derechos de promitente adquirente.* EC cedió a su hijo EAB, menor de edad representado por sus padres (EB y la cedente, EC), los derechos emergentes de la promesa relacionada. Con relación a dicha cesión, se cuestionó si se trató de una cesión a título oneroso o gratuito. La inscripción de esta cesión fue rechazada por el Registro.

2004. *Escritura de enajenación en cumplimiento de promesa.* En cumplimiento de la promesa y cesiones relacionadas, KT S. A. enajenó a EAB (representado por sus padres, EB y EC, en ejercicio de la patria potestad) la unidad 101. La escritura se inscribió en el Registro correspondiente.

2024. *Observación.* En el año 2024, EAB proyecta enajenar la unidad 101. La titulación es rechazada; se alega la nulidad de la cesión de derechos de promitente comprador del año 2024 y, consecuentemente, de la enajenación otorgada en su cumplimiento.

II. CONSULTA

Se consulta si la titulación es hoy observable y, en caso de que lo sea, cuál sería la solución.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

I. LA PROMESA DE ENAJENACIÓN COMO TÍTULO HÁBIL PARA TRANSFERIR EL DOMINIO Y EL CONTRATO DEFINITIVO

El artículo 769 del Código Civil establece que para que se adquiriera el dominio por la tradición se requiere que este se haga en virtud de un título hábil para transferir el dominio. Según RUBBO,¹ en sentido técnico, *título* significa «la causa eficiente para la adquisición de un derecho», y de acuerdo con el diccionario de la Real Academia Española, *hábil*, entre otras acepciones, es un adjetivo que significa «apto o adecuado para algo». De manera que la expresión «título hábil para adquirir el dominio» refiere a una causa eficiente o apta para adquirir el dominio, adquisición que se concretará al sumarse el modo tradición o el que corresponda, según el caso.

El artículo 1.º de la ley 8.733, de 17 de junio de 1931, establece que «la promesa de enajenación de inmuebles a plazos es un contrato por el cual una de las partes se obliga a transferir el dominio, y la otra, a adquirirlo por prestaciones pagaderas en cuotas sucesivas o periódicas». De dicha definición surge que el promitente enajenante asume la obligación de transferir el dominio, y el promitente adquirente adquiere el correspondiente derecho personal, lo que permite concluir que la promesa de enajenación regulada por la ley 8.733 es una causa eficiente o apta para que, sumado el modo tradición, provoque la adquisición del dominio de un inmueble. Como expresa YGLESIAS (2008: 141), dichas promesas sirven como causa suficiente a la tradición traslativa del dominio.

Diversos autores sostienen que este tipo de promesas son títulos hábiles para transferir el dominio.² Sin embargo, se ha cuestionado si dicha calidad se produce desde su otorgamiento o a partir de su inscripción registral.³ En el caso planteado, la promesa se encuentra inscrita; por tanto, no es necesario ingresar a dicha discusión. Las mismas conclusiones son aplicables a las promesas de compraventa denominadas *anómalas* inscritas, al regirse por la ley 8.733.

A su vez, las promesas de enajenación de inmuebles a plazos reguladas por la ley 8733, así como las promesas anómalas, son contratos definitivos, porque las obligaciones principales que emergen de ellas consisten en transferir el dominio del bien y realizar una contraprestación, es decir, son obligaciones finales. Así lo han sostenido diversos autores de la doctrina nacional.⁴

1 Vé.: RUBBO (2008: 12); BAGDASSARIAN (1998: 17); YGLESIAS (2008: 141).

2 A vía de ejemplo: GAMARRA y otros (2006: 54); BLENGIO (1993: 448-450); ORDOQUI (2020: 355); TOMÉ y otros (2023: 728); MEDERO PINTO (2024: 312). En contra: MACHADO (2007: 81).

3 Vé. al respecto: CARNELLI (1978: 254); MOLLA (1989: 443).

4 A vía de ejemplo: GAMARRA y otros (2006: 24); CARNELLI (1978: 254); MOLLA (1989: 443); BLENGIO (1993: 448-450); ORDOQUI CASTILLA (2020: 361); BERDAGUER (2023: 451); TOMÉ y otros (2023: 725); MEDERO PINTO (2024: 312). En contra: MACHADO (2007: 81).

Desde que las obligaciones de dar surgen del propio contrato de promesa, previsto en la ley 8.733, no hay lugar para el contrato de compraventa⁵ como negocio generador de las mismas obligaciones de dar, es decir, no hay espacio para la doble contratación.⁶ En tal sentido, como ha expresado MOLLA (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 2021: 448), la llamada *compraventa en cumplimiento de promesa anómala* no es fuente de obligaciones de dar cosa por precio, sino que es un negocio de constatación de los hechos surgidos con motivo del otorgamiento de la mencionada promesa de compraventa anómala y necesaria para la inscripción registral correspondiente.

En lo que refiere al caso concreto, concluyo que la promesa otorgada en el año 1997, inscrita en el Registro correspondiente, se rige por la ley 8.733. Es un contrato definitivo y título hábil para transferir el dominio.

II. LA CESIÓN DE DERECHOS DE PROMITENTE ADQUIRENTE

Con carácter general, corresponde distinguir entre la *cesión del contrato* y la *cesión del crédito*. Explica CAFFERA (2018: 406) que en la cesión del contrato se transfiere la totalidad de la posición contractual de un sujeto y se incluye la cesión de los derechos de crédito, derechos potestativos y facultades derivadas del contrato, así como la transferencia del lado pasivo de las obligaciones, mientras que en la cesión de crédito se sustituye únicamente el sujeto activo (acreedor) de la relación obligacional.

La cesión del contrato, por comprender el lado pasivo de las obligaciones, requiere el consentimiento del acreedor. Esta exigencia se fundamenta en el hecho de que, como regla general, al acreedor no le es indiferente quién es su deudor ni, por tanto, cuál es el patrimonio que puede perseguir a efectos de cobrar su crédito (conf. CAFFERA, 2018: 406). En cambio, la cesión de créditos por acto entre vivos requiere, además de un título y el modo tradición, la notificación al deudor (C. Civil, art. 1757 y ss.), pero no su consentimiento.

En lo que refiere al contrato de promesa de enajenación de inmuebles a plazos o a la promesa de enajenación anómala, puede ocurrir que se otorgue una cesión del contrato referente a la parte promitente adquirente —que incluirá los derechos de crédito, los derechos potestativos y las facultades derivadas del contrato, así como el lado pasivo de las obligaciones—, la que requerirá el consentimiento del cedido promitente enajenante, o una cesión de derechos de promitente adquirente —que incluirá solo el lado activo de las obligaciones—, la que deberá notificarse a la parte cedida promitente enajenante y para la que no se requerirá su consentimiento.

En el caso sometido a consulta se pretendió realizar una cesión de derechos de promitente adquirente, con la particularidad de que la madre del cesionario actuó por sí, en calidad de cedente, y la propia

5 «Entonces: ¿es necesario “perfeccionar” el título —o sea, el contrato de promesa de enajenación— adicionándole una compraventa? Yo creo que no, porque este título existe y está perfecto por sí mismo. [=] El título es el contrato que la ley denomina “promesa de enajenación de inmuebles a plazos”, cuyo haz obligacional principal describe el artículo 1.º y 15» (GAMARRA y otros, 2006: 29).

6 «En realidad no hay dos contratos, sino solo el primero (título), que luego se perfecciona con el modo» (ORDOQUI, 2020: 357).

madre, junto con el padre, en ejercicio de la patria potestad y en representación de su hijo en calidad de cesionario.

Con carácter general, esta comisión (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 2023) ya se ha expedido en el sentido de que la venta de un bien de los padres a los hijos sometidos a patria potestad, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1676 del Código Civil, es absolutamente nula o inexistente jurídicamente, según la postura que se siga.

Con relación a la donación de los padres a un hijo sometido a patria potestad, esta comisión (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 2016) se ha expedido en el sentido de que corresponde designar un curador especial para representar al hijo, según lo dispuesto en el artículo 458, numeral 1.º del Código Civil, en cuyo caso la donación podrá otorgarse de manera válida y eficaz. En caso de omitirse dicha designación, el vicio puede subsanarse con posterioridad a través de un curador especial o del propio hijo donatario, una vez que obtenga la capacidad de obrar necesaria.

Sin perjuicio de ello, al margen de que en la situación concreta la cesión se haya otorgado por título compraventa o título donación, a entender del informante, la nulidad o ineficacia de la cesión de derechos de promitente comprador cuestionada carece de relevancia por los argumentos que se mencionan a continuación.

III. EL PAGO DE LA OBLIGACIÓN DE ENAJENAR A FAVOR DE UN TERCERO CON EL CONSENTIMIENTO DEL ACREEDOR

El artículo 1448 del Código Civil dispone que «la paga es el cumplimiento por parte del deudor de la dación o hecho que fue objeto de la obligación», sin perjuicio de que el artículo 1450 agrega que «la paga puede hacerse no solo por el mismo deudor, sino por cualquier interesado en ella» o «por un tercero, no interesado». El principal efecto del pago es el de extinguir la obligación principal y las accesorias (art. 1466), lo que justifica que el Código regule la paga dentro del título «De los modos de extinguirse las obligaciones».

Dentro de la estructura de la relación jurídica obligacional, el acreedor es el sujeto que se encuentra en la situación jurídica de crédito (activa). El artículo 1453 del Código Civil dispone que bajo el nombre de «acreedor» se entienden «todos los que le hayan sucedido en el crédito, aun a título singular», por lo que los sucesores en el crédito también califican como acreedores. En tal sentido, en doctrina española, DÍEZ-PICAZO (2008: 561 y 562) ha escrito que por *acreedor* debe entenderse la persona que en el momento del pago ostente la titularidad del crédito, es decir, el acreedor actual, que puede ser el originario o la persona que haya adquirido el derecho si se ha producido una transmisión *inter vivos* o *mortis causa*.

Por otra parte, puede ocurrir que una persona que no es acreedora (tercero) esté autorizada —por tanto, legitimada— para recibir el pago, sea a nombre propio o a nombre del acreedor. En tal sentido, el artículo 1453 del Código Civil dispone: «Puede hacerse la paga no solo al acreedor [...], sino también a la persona que lo represente en virtud de un mandato emanado del acreedor mismo o de autorización de la justicia o de la ley. [=] La paga hecha a persona incompetente es válida si el acreedor la ratifica o se aprovecha de ella».

Tercero es aquella persona que no es acreedor —ni originario ni derivado— ni deudor. El acreedor o la ley pueden autorizar a un tercero para recibir el pago. El tercero puede estar autorizado para cobrar en nombre del acreedor, a través de un apoderamiento representativo, o en nombre propio, sin perjuicio de las relaciones internas entre el tercero y el acreedor. A su vez, en caso de actuación de un tercero sin autorización, ya sea en nombre del acreedor o en nombre propio, el pago puede ser ratificado por el acreedor (C. Civil, art. 1453), con lo que adquiere eficacia.

DÍEZ-PICAZO (2008: 566), con relación a la «indicación para el pago», expresa que el indicatario queda legitimado para recibir la prestación y que, efectuada esta última a aquel, es una prestación exacta y regular aunque el indicatario no ostente la titularidad del derecho de crédito, ni posea la facultad de reclamarlo, ni sea representante del acreedor. Agrega el mencionado autor que las relaciones subyacentes que puedan existir y que justifiquen el fenómeno de la indicación de pago son irrelevantes en relación con el pago al indicatario. También señala el mencionado doctrinario que la designación produce una legitimación para recibir, de manera que el deudor que paga al indicatario paga bien y queda liberado.

En el caso sometido a consulta, la promitente enajenante cumplió su obligación de transferir el dominio de la unidad 101 a favor de EAB, representado por sus padres —EB y EC—, en ejercicio de la patria potestad. Al sostenerse que la cesión de derechos de promitente adquirente de la madre a su hijo no produjo efectos, sea por nulidad absoluta, inexistencia, imperfección o simplemente ineficacia, la promitente enajenante habría realizado el pago a un tercero —el hijo, EAB— con el consentimiento del acreedor (que en el caso sería la madre, titular del derecho a que se le transfiera la propiedad del inmueble prometido en enajenación). Dicho consentimiento resulta del hecho de que la propia acreedora —la madre— representa a su hijo como parte adquirente, es decir, su comportamiento es una manifestación inequívoca de su voluntad de aceptar que el pago sea realizado a favor de ese tercero, al margen de las relaciones internas que pueda existir entre ellos. Ese consentimiento califica como una autorización para que el tercero reciba el pago o, si se prefiere, como una ratificación del pago efectuado al tercero, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1453 del Código Civil.

Desde otro ángulo, el adquirente EAB hoy proyecta enajenar el inmueble, lo que demuestra su conformidad con la actuación representativa de sus padres en la adquisición de inmueble.

IV. LA PRESCRIPCIÓN COMO ARGUMENTO SUBSIDIARIO

En la actualidad, el plazo para poder oponer la prescripción adquisitiva de inmuebles de manera prolongada —esto es, sin necesidad de presentar título ni buena fe— es de veinte años (C. Civil, art. 1211). En la situación planteada, han pasado más de veinte años desde que se otorgó la escritura de enajenación de la que resulta la tradición de la unidad, lo que justifica que pueda sostenerse de manera subsidiaria que el titular del bien puede ampararse en la prescripción frente a cualquier acción que pretenda efectuarse relativa a la cesión de derechos de promitente adquirente referida.

La justificación de esa conclusión es la siguiente. Si se tiene probada mediante documentos públicos y con un grado de probabilidad razonable la toma de posesión por un sujeto con antelación al plazo necesario para usucapir de manera prolongada; si a ello sumamos que se presume la posesión durante el tiempo intermedio (C. Civil, art. 654) cuando ese sujeto o un sucesor a título universal o singular

actualmente se encuentra en posesión del bien; si a eso agregamos que de la información registral no surgen inscripciones que indiquen lo contrario, y si a todo ello sumamos que no se cuentan las suspensiones (art. 1244), entonces existe un grado de probabilidad razonable de que el actual titular podría ampararse en la prescripción como excepción⁷ frente a una acción anterior, en este caso, vinculada a la cesión de derechos de promitente adquirente.

V. CONCLUSIONES

- En el caso concreto existió un título válido y hábil para transferir el dominio, que es la promesa de enajenación regida por la ley 8.733.
- La obligación de transferir el dominio que tenía la promitente enajenante fue cumplida a favor de EAB en la escritura del año 2004.
- Al considerarse que la cesión de derechos de promitente adquirente del año 2004 no produjo efectos, el pago realizado por el promitente enajenante lo fue a favor de un tercero con el consentimiento del acreedor —la madre del adquirente—, por lo que produjo la transmisión dominial.
- Si no se compartiera dicha opinión, de manera subsidiaria corresponde considerar que han pasado más de veinte años desde que se otorgó la escritura de enajenación de la que resulta la tradición de la unidad. Por ello, el titular del bien puede ampararse en la prescripción como excepción frente a cualquier acción que pretenda efectuarse relativa a la cesión de derechos de promitente adquirente referida.
- A entender del informante, por los fundamentos expuestos, la titulación es aceptable.

Esc. Juan Pablo Villar
Informante

BIBLIOTECA REFERIDA

- ANIDO BONILLA, Raúl (1997). «De la prescripción y la irreivindicabilidad». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 83, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 11-88.
- ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (1973). «Prescripción. Acceso de posesiones». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 73, n.º 7-12 (jul.-dic.), pp. 91-121.
- (2016). Comisión de Derecho Civil (Informante: Gustavo ECHAVARRÍA). «Donación de padres a hijos. Contrato consigo mismo. Declaratoria. Eficacia». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 102, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 215-226.

⁷ En similar sentido puede leerse: ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (1973: 110, posición de MOLLA); ANIDO (1997: 24).

- (2021). Comisión de Derecho Civil (informante: Roque MOLLA). «Promesa de compraventa. Promesa de enajenación de inmuebles a plazos. Compraventa. Nulidad». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 107, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 443-452.
- (2023). Comisión de Derecho Civil (informante: Florencia MANFREDI). «Cesión de derechos hereditarios. Compraventa entre padres e hijos. Nulidad». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 109, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 283-289.
- BAGDASSARIAN, Dora (1998). *Estudio de títulos y liquidación de créditos*, tomo 1. DICCAP.
- BERDAGUER, Jaime (2023). *Fundamentos del derecho civil*, tomo VI. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.
- BLENGIO, Juan (1993). «Contratos de intercambio de inmueble por precio, rotulados “promesas”. Validez, eficacia y ejecución forzada específica. Ensayo de aplicación de un modelo basado en la lógica formal». En *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XXIII, pp. 447-466.
- CAFFERA, Gerardo (2018). *Obligaciones. Teoría de la obligación, el contrato y el cuasicontrato*. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.
- CARNELLI, Santiago (1978). «El saneamiento en la promesa de enajenación. Ley 8.733». En *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo IX, pp. 253-262.
- DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, Luis (2008). *Fundamentos del derecho civil patrimonial*, tomo II («Las relaciones obligatorias»), 6.ª ed. Madrid: Thomson Civitas.
- GAMARRA, Jorge; LARRAÑAGA, Luis; GAMARRA, Raúl, y GAMARRA, Jorge Luis (2006). *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo IV, 5.ª ed. act. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.
- MACHADO GIACHERO, Jorge Julio (2007). *Promesas. Conciliando la teoría con la práctica*. Montevideo: Asociación de Escribanos del Uruguay.
- MEDERO PINTO, Héctor; MARCHESE, M.ª del Rosario (act.); ROSAS MONCALVO, Juan Pablo (colab.); VALENTÍN, Paula (colab.), y YOCCO, Emilio (colab.) (2024). *Técnica Notarial IV. Contratos civiles*, 7.ª ed. rev. y act. Montevideo: Asociación de Escribanos del Uruguay.
- MOLLA, Roque (1989). «La falta de venia judicial no afecta la validez y eficacia de la promesa de compraventa con aptitud registral». En *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XX, pp. 443-445.
- ORDOQUI CASTILLA, Gustavo (2020). *Derecho de los contratos. Contratos civiles*, tomo II. Montevideo: La Ley Uruguay.
- RUBBO, Horacio (2008). *Estudio de títulos*, 6.ª ed. Montevideo: Asociación de Escribanos del Uruguay.
- TOMÉ GÓMEZ, Miguel Ángel; TOMÉ FERNÁNDEZ, Mauricio (colab.), y MORENO LICIO, Adrián (colab.) (2023). *Código Civil comentado*, 5.ª ed. act. y ampl. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.
- YGLESIAS, Arturo (2008). *Derecho de las cosas*, tomo II («La posesión y sus circunstancias»), vol. 2, 2.ª ed. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.

Los Escs. Roque Molla, Daniella Cianciarulo, Alejandra del Portillo e Inés Casatroja agregan que, en el caso, existe título hábil para transferir el dominio —la promesa de compraventa inscrita—, lo que permite ampararse en la prescripción sin necesidad de solicitar la declaratoria judicial de prescripción adquisitiva.

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Karen Bonner, Natali Bustelo, M.^a Beatriz Cajarville, Javier Carneiro, M.^a Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Agustina Ferreira, Nicolás García Rodríguez, Adriana Goldberg, Carlos Groisman, Natalia Hartman, José Illia, M.^a del Rosario Marchese, M.^a Valentina Martínez, Francisco Mastropierro, Ana Lía Méndez, Roque Molla, M.^a Alejandra Portillo, Ana Lucía Realini, Patricia Rivas, Carmen Taborda, M.^a Beatriz Vázquez y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 22.4.2025, expediente 3119/2024.*