

PROMESA DE COMPRAVENTA. EJECUCIÓN FORZADA. ESCRITURA JUDICIAL. REMATE JUDICIAL

Resumen

Sobre si los derechos del promitente comprador no inscriptos que se pretenden rematar y han sido objeto de escrituración forzada con sentencia de condena contra el Banco Hipotecario del Uruguay —acreedor en los autos y propietario del inmueble— pueden ser objeto de remate judicial.

Informe: Procesal

Consulta

I. RELACIÓN DE HECHOS

Del expediente IUE .../2012, caratulado «GG S. A. c/Banco Hipotecario del Uruguay. Juicio ordinario de escrituración forzada», surge:

2013. El 23.7.2013, la sociedad anónima GG presentó demanda de escrituración forzada contra el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU).

2016. Por sentencia de segunda instancia del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de ... Turno número .../2016, de fecha 3.8.2016, se condena al demandado (BHU) a otorgar escritura de compraventa respecto del inmueble padrón 0000/1001 dentro del plazo de treinta días, en cumplimiento de la promesa de compraventa —no inscripta— de fecha 27.12.1982.

2018. El 21.12.2018, el BHU solicita intimación de pago de costas y costos, se otorgue la escritura de compraventa y se fije astreintes contra GG S. A.

2019. El 14.2.2019 se dispuso la intimación a GG S. A., de acuerdo con lo solicitado, por el plazo de diez días e igual plazo para el otorgamiento de la compraventa dispuesta.

2019. Con fecha 9.8.2019 se intima a GG S. A. al pago de las costas y costos dispuestos, más intereses y reajustes, en el plazo de quince días desde su notificación personal. Del expediente caratulado «Banco Hipotecario del Uruguay y Suprema Corte de Justicia c/GG S. A. Título de ejecución (astreintes)», IUE .../2020, surge:

- Que por decreto de fecha 2.12.2019, atento a lo solicitado por el BHU, así como lo intimado a GG S. A. de efectuar el depósito y vencido el plazo sin que ello se hubiera cumplido, se le fija a la sociedad una conminación económica diaria de 30 unidades reajustables a partir de su notificación personal y mientras dure el incumplimiento.
- Que con fecha 10.12.2019 se notificó el decreto antes mencionado.
- Que la oficina actuaria practicó la liquidación con fecha 28.4.2020.

- Que con fecha 19.5.2020 se notificó la referida liquidación.
- Que por decreto de fecha 24.8.2020 se dispuso «que la liquidación formulada sin oposición se encuentra firme, por lo que constituye título de ejecución» y que se comunique a la Suprema Corte de Justicia.
- Que con fecha 6.11.2020, el BHU presentó demanda de ejecución contra GG S. A.
- Que por sentencia interlocutoria de fecha 9.11.2020 se dispuso formar pieza por separado caratulada «Banco Hipotecario del Uruguay y Suprema Corte de Justicia c/GG S. A. Título de ejecución (astreintes)», se decretó el embargo específico solicitado y en su mérito se condenó al demandado al pago de la cantidad reclamada, intereses, costas y costos. Cumplido, se dispuso se cite excepciones al demandado por el plazo de diez días.
- Que se libró oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de Montevideo por el que se comunica el embargo específico sobre el inmueble padrón 0000/1001, propiedad de GG S. A.
- Que por escrito presentado por el BHU, este comunica que el Registro observó la inscripción del embargo específico perteneciente al propio BHU al no encontrarse inscrita la promesa de compraventa. Se solicita sustituir el embargo sobre el bien por el embargo del derecho personal de crédito emergente de la calidad de promitente comprador que reviste GG S. A.
- Que con fecha 31.8.2021 se dispuso la sustitución del embargo trabado en autos por el derecho personal de promitente comprador sobre dicho bien, titularidad de GG S. A.
- Que se comunicó nuevamente al Registro de la Propiedad Inmueble la sustitución del embargo y posteriormente se le advirtió que no correspondía dicha comunicación por tratarse de una promesa no inscrita.
- Que por decreto de fecha 14.8.2023 se dispuso la intimación de entrega de títulos con plazo de cinco días, a lo que se da cumplimiento con fecha 14.9.2023.

La actuaría realiza una descripción de la documentación presentada.

II. CONSULTA

La oficina actuaria consulta si los derechos del promitente comprador que se pretenden rematar y que han sido objeto de proceso de escrituración forzada con sentencia de condena contra el BHU —acreedor en esos autos y propietario del inmueble— pueden ser objeto de remate judicial en tales circunstancias.

Informe de la Comisión de Derecho Procesal Notarial

El presente análisis se realiza en base a:

- La condena al BHU por sentencia de segunda instancia a otorgar la escritura de compraventa a favor de GG S. A., en cumplimiento de la promesa de compraventa no inscrita sobre la unidad padrón 0000/1001, en un plazo de treinta días (expediente IUE .../2012).

- La comparecencia en autos del BHU, ante el incumplimiento de GG S. A., en la que solicita la intimación de pago de costas y costos, el otorgamiento de la escritura y la fijación de astreintes contra la sociedad.

Fue así que se formó el expediente IUE .../2020, en el que se practicó la liquidación de estilo por parte de oficina actuaria, se notificó a la parte, se dispuso que la liquidación formulada constituye título de ejecución y se comunicó a la Suprema Corte de Justicia. En consecuencia, y cumplidos los trámites de estilo ya descritos, se dispuso el remate de los derechos de promitente comprador sobre la citada unidad.

Expuestos los hechos, *esta comisión entiende que es plenamente viable el remate de los derechos de promitente comprador, emergentes de un contrato de promesa de compraventa no inscripto*, en tanto se trata de un bien existente en el patrimonio del deudor ejecutado (según los arts. 471 y 473 del C. Civil, bien incorporal, derecho personal). En primer lugar, porque la escrituración forzada a la que fue condenado el BHU no se realizó, lo que dio origen a la posterior demanda presentada por el BHU contra GG S. A. y la formación del expediente IUE .../2020, en el que, además, se le condena al pago de astreintes. En segundo lugar, porque la liquidación de las conminaciones económicas dispuestas por el juez, realizada por oficina actuaria sin que se formule oposición, constituye título de ejecución (C. General del Proceso, art. 374.2, inc. 4.º). En tercer lugar, porque el bien no es inembargable, atento a lo dispuesto por el artículo 381 del Código General del Proceso. Y en cuarto lugar y principal, porque el artículo 2372 del Código Civil establece el principio general por el que los bienes todos del deudor son la garantía común de sus acreedores, frente a los que responde por el cumplimiento de sus obligaciones con todos sus bienes, presentes y futuros, salvo excepciones establecidas por la ley; este principio de «responsabilidad patrimonial universal» constituye el fundamento legal que habilita a los acreedores (en la especie, BHU y Suprema Corte de Justicia) a perseguir judicialmente los bienes del deudor para hacer efectivo su crédito (astreintes y demás condenaciones procesales). Esto se complementa con lo dispuesto en los artículos 377, numeral 1.º, y 380 del Código General del Proceso, que autorizan al tribunal a trabar embargo sobre bienes o derechos del ejecutado para garantizar el cumplimiento de la obligación exigida judicialmente.

CONCLUSIONES

Este informe se ha desarrollado sobre la base del incumplimiento de GG S. A. de otorgar, en calidad de comprador, la escritura de compraventa en cumplimiento de promesa —no inscripta— otorgada con el BHU. En consecuencia, y ante la demanda del banco de ejecución contra la sociedad (en otro expediente, por costas y costos, y condenación en astreintes, por el no cumplimiento de la obligación de otorgar la escritura de compraventa por el promitente comprador), teniendo presente que cuenta con un título de ejecución, se dispuso el remate de los derechos de promitente comprador de los que es titular GG S. A. En este caso estamos ante derechos de promitente comprador emergentes de una promesa no inscripta celebrada con el BHU, bien que existe en el patrimonio de la anónima (según nuestro C. Civil, bien incorporal, derecho personal, conforme a los arts. 471 y 473).

Bajo este supuesto de hecho, y atento a lo dispuesto en los artículos 2372 del Código Civil y 380 del Código General del Proceso, esta comisión concluye que los derechos de promitente comprador antes aludidos pueden ser objeto de ejecución judicial (remate judicial).

Realizado el remate de estos derechos, en el expediente .../2020, nada impedirá al mejor postor resultante solicitar al juez la escrituración de los derechos de promitente comprador emergentes de la promesa no inscrita, en representación del ejecutado (GG S. A.), en uso de las facultades legales que le confiere el artículo 770 del Código Civil, esto es, el otorgamiento en sede judicial de una cesión forzada de derechos de promitente comprador, negocio jurídico para el que la legislación vigente no prevé su inscripción en los Registros. En virtud del otorgamiento de dicha cesión forzada de derechos de promitente comprador no inscriptos en favor del mejor postor-cesionario de tales derechos en sede judicial, por el juez, actuando en nombre y representación de la sociedad ejecutada, mediante la yuxtaposición de título y modo, habrá operado la adquisición de esos derechos por parte del mejor postor. El juez, en representación de GG S. A., podrá otorgar esta cesión forzada ante el escribano designado por el mejor postor (C. General del Proceso, art. 387.7, inc. 6.º).

Una vez así operada la transmisión forzada de tales derechos, en virtud de lo dispuesto por el artículo 770 del Código Civil, el cesionario de derechos de promitente comprador —mejor postor en la ejecución de referencia— podrá presentarse en el expediente .../2012, de escrituración en cumplimiento de promesa de compraventa no inscrita, acompañando el documento «Cesión forzada de derechos de promitente comprador de promesa no inscrita», y solicitar la escrituración del inmueble prometido en venta a su favor, ya que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 35.2 del Código General del Proceso, probada ante el juez la trasmisión por acto entre vivos de la cosa litigiosa, nada impediría que pueda solicitar al BHU —propietario y promitente vendedor— la escrituración del inmueble prometido en venta, en cumplimiento de la promesa y su respectiva cesión de derechos forzada, que fuere otorgada por el juez en nombre y representación del ejecutado (tradente), según lo dispuesto por el artículo 770 del Código Civil, conforme fue establecido *ut supra*.

Esc. Beatriz Morales Bosch
Informante

Reunida la Comisión de Técnica Notarial Procesal, se aprueba por unanimidad el informe que antecede. Presentes: Escs. Claudia Fernández Etcheverry, Valeria De Paula y Martín Sosa Valerio.

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 19.8.2025, expediente 2982/2024.*