

## PROMESA DE COMPRAVENTA. DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL. SOLIDARIDAD

Informe: Civil

### Consulta

**30.10.2002.** Por documento privado cuyas firmas certificó el Esc. RU, quien lo protocolizó en igual fecha e inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble de Montevideo el 1.11.2002, la sociedad anónima LL prometió vender a AGG (*casado con EACG*) y a PGG (*casado con MC*) «la unidad 004 (1/68 ava parte) destinada a garaje y ubicada en planta baja, a cota más 0,0 metros. Área total aproximada: 1.541 metros con 78 decímetros cuadrados. Padrón individual: 1000/004 (1/68 ava parte de la unidad garaje 004), según plano de señalamiento del Agr. ONG de agosto de 1997», que forma parte del edificio construido por el régimen de la ley 10.751 en el padrón 1000 de la ciudad de Montevideo. Se establece que la unidad 004 está ubicada en planta baja (partes *a, b y c*), planta primer subsuelo (parte *d*) y planta segundo subsuelo (parte *e*), según el plano de señalamiento, y que la cuota parte indivisa de la unidad local 004 (*a, b, c, d y e*) objeto de la promesa dará derecho a la promitente compradora al uso de un lugar para estacionar un automóvil en el garaje compartido 51/52, el que tiene capacidad para estacionar dos vehículos y está ubicado en la planta baja del edificio. El precio quedó integrado y se entregó la unidad en ese acto.

Surge de la cláusula decimosexta:

*Escritura definitiva de compraventa. a)* La “parte promitente compradora” se obliga a otorgar la escritura definitiva de compraventa dentro del plazo de 15 (quince) días a contar de aquel en que, encontrándose en condiciones la documentación pertinente, de acuerdo con la ley n.º 10.751, sea requerida para ello por la “parte promitente vendedora”, mediante telegrama colacionado u otro medio fehaciente. Vencido el plazo sin que la parte promitente compradora haya otorgado la escritura definitiva, esta incurrirá de pleno derecho en una multa diaria de USD 100 (cien dólares estadounidenses) a favor de la parte promitente vendedora, hasta el día en que se verifique la escrituración.

En la cláusula decimoséptima se estableció que «las obligaciones contraídas por la promitente compradora tienen el carácter de solidarias e indivisibles».

**15.3.2019.** Se disuelve por divorcio la sociedad conyugal que integraban AGG y EACG. Se comunica al Registro Nacional de Actos Personales el 30.4.2019.

**19.8.2019.** Por escritura que autorizó el Esc. MFM, LL S. A. enajena a AGG (*divorciado de sus únicas nupcias con EACG*) y a PGG (*casado con MC*) la mitad indivisa de la unidad de propiedad horizontal cochera 016, padrón 1000/016, que forma parte de los edificios «LL II, III, IV y V», construidos por el régimen de la ley 10.751 en el padrón 1000 de la ciudad de Montevideo, que, conforme al plano del Ing. Agr. ABO, debidamente inscripto en la Dirección Nacional de Catastro, se ubica en planta baja, a cota más 0,91 metros, y consta de un área de 18,50 metros cuadrados. Las partes declaran que con el otorgamiento de la compraventa se da total y fiel cumplimiento a la promesa referida, que tuvo por objeto 1/68

ava parte indivisa de la futura unidad 004, con derecho al uso de un lugar para estacionar un automóvil en el garaje compartido individualizado con los números 51 y 52 en el plano proyecto, que corresponde hoy a la mitad indivisa de la unidad de propiedad horizontal cochera 016, padrón individual 1000/016.

**20.8.2019.** Se inscribe en el Registro la primera copia de la compraventa. Al decir del escrito presentado al juzgado por la parte interesada que se refiere a continuación, el documento fue observado por el Registro por cuanto cuando se otorga la compraventa, la sociedad conyugal de AGG y EACG ya estaba disuelta, por lo que EAGG debió comparecer. Se intenta otorgar la compraventa a favor de EACG, pero LL S. A. se niega a firmar. Finalmente, la inscripción registral caduca el 16.1.2020.

**10.11.2023.** EACG se presenta ante el Juzgado de Paz Departamental y solicita contra LL S. A. la escrituración judicial de la mitad indivisa de la unidad padrón 1000/016 en lo que refiere a sus derechos de promitente compradora.

**21.11.2023.** El Juzgado libra oficio al Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Montevideo en el que ordena la inscripción de la demanda de escrituración forzada iniciada por EACG contra LL S. A. sobre los derechos de promitente comprador de la mitad indivisa de la unidad padrón 1000/016. El Registro observa el documento: «Debe relacionar la inscripción de la promesa y sobre qué padrón es, porque por el padrón 1000/016 no hay promesa vigente».

**6.2.2024.** La interesada solicita ante el Juzgado se libre oficio complementario al Registro a efectos de comunicar que el objeto de la promesa referida constituyó 1/68 ava parte indivisa de la futura unidad 004 con derecho al uso de un lugar para estacionar un automóvil en el garaje compartido individualizado con los números 51 y 52 en el plano proyecto, que hoy corresponde a la mitad indivisa de la unidad de propiedad horizontal cochera 016, padrón individual 1000/016.

**1.4.2024.** La actuario informa que no surge acreditado en autos que la actual unidad 016 procede de la división del anterior padrón 1000/004; que tal extremo debería acreditarse mediante la presentación de cédula catastral informada.

**10.6.2024.** Se presenta la cédula catastral informada del padrón 1000/016, de la que no surge el padrón anterior: la descripción anterior surgía de un plano proyecto de propiedad horizontal, que no se inscribe en Catastro.

**6.11.2024.** La interesada se presenta a solicitar se libre oficio a la Asociación de Escribanos del Uruguay (AEU) a efectos de dilucidar la cuestión.

**29.4.2025.** El juzgado libra a la AEU el oficio n.º .../2025 a fin de que se sirva informar a la sede:

- La fundamentación de la solicitud de escrituración forzada en el sentido de si corresponde la procedencia del proceso monitorio, ya que al momento de otorgarse la compraventa en cumplimiento de promesa AGG y EACG estaban divorciados, los derechos de promitentes compradores están en condominio y a la escritura de compraventa solo compareció AGG (faltó el consentimiento de EACG).
- La justificación de que la cuota parte de la unidad 004 con derecho al uso de un lugar para estacionar un automóvil en el garaje compartido individualizado con los números 51 y 52 en el plano proyecto que fuera prometida en venta hoy corresponde a la mitad indivisa de la unidad de propiedad horizontal cochera 016, padrón individual 1000/016; y la validez de la declaración en la compraventa de la propia empresa promitente vendedora (LL S. A.) en el sentido de que con dicha compraventa se da cumplimiento a la promesa.

## Informe de la Comisión de Derecho Civil

Primero se analizará el objeto de la promesa y de la compraventa celebradas. Luego, los hechos sucedidos vinculados a lo oportunamente pactado, para determinar la procedencia —o no— del proceso iniciado.

### I. OBJETO

En el caso planteado se prometió vender una cuota parte indivisa de la unidad padrón 1000/004, descrita según plano de señalamiento del Agr. ONG de agosto de 1997, que formaba parte del edificio construido de acuerdo al régimen de la ley 10.751 (Ley de Propiedad Horizontal, de 25 de junio de 1946). Como se expresa en la relación de hechos, este antecedente gráfico no surge de la cédula catastral informada que se presenta del actual padrón 1000/016, ya que el plano de señalamiento no se inscribe en Catastro. Cuando se actúa con el padrón 1000/004, se trata de un valor real provisorio de propiedad horizontal; como en el plano definitivo esta unidad se fracciona en varias unidades, de las que nace entre otras la unidad 016, desaparece como antecedente gráfico.

Compulsando el plano de señalamiento con el plano definitivo, el escribano interviniente puede concluir que se trata del mismo objeto, por lo que es viable que las partes declaren en la compraventa que con dicho otorgamiento «se da total y fiel cumplimiento a la promesa referida, que tuvo por objeto 1/68 ava parte indivisa de la futura unidad 004 con derecho al uso de un lugar para estacionar un automóvil en el garaje compartido individualizado con los números 51 y 52 en el plano proyecto, correspondiendo hoy a la mitad indivisa de la unidad de propiedad horizontal cochera 016, padrón individual 1000/016». Tal circunstancia puede ser constatada por el escribano interviniente o, en caso de duda, con el aval de un informe técnico.

Pero la redacción en la promesa es un tanto confusa. Primero se establece un porcentaje y un área aproximada determinada, y luego, que esa cuota dará derecho a la promitente compradora al uso de un lugar para estacionar un automóvil en el garaje compartido 51/52, el que tiene capacidad para estacionar dos automóviles. Podría interpretarse que el objeto de la promesa fue un lugar para estacionar un automóvil en una cochera de un área aproximada a 1/68 del área total de la unidad 1000/004. De todas formas, en la medida en que no se lesionen derechos adquiridos, las partes pueden haber modificado el objeto de la promesa y, al otorgar la compraventa, darla por cumplida con la modificación efectuada.

### II. DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL

Los derechos de promitente comprador eran de naturaleza ganancial, administrados por AGG y PGG. En general, la disolución de la sociedad conyugal da origen a una universalidad, la *indivisión poscomunitaria*, que provoca, entre otros efectos, la aparición de la *cuota alícuota* o *cuota parte indivisa*, de origen romano. En el caso, por el divorcio de AGG con EACG, a la fecha de la compraventa, los derechos de promitente comprador se encontraban indivisos entre AGG, EACG y PGG.

La propiedad del inmueble adquirida con posterioridad a la disolución de la sociedad conyugal ingresa con calidad de exganancial, en virtud de lo dispuesto por el artículo 1962 del Código Civil.

### III. PROMESA DE COMPRAVENTA; PROMESA DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES A PLAZOS; COMPRAVENTA

A juicio de esta comisión, el denominado *compromiso de compraventa* no vale como contrato preliminar, porque produce las obligaciones típicas del contrato definitivo. La promesa de compraventa anómala, que no se adapta exactamente al tipo previsto por la ley 8.733 (Ley de Promesas de Enajenación de Inmuebles a Plazos, de 17 de junio de 1931) pero genera las obligaciones típicas del contrato definitivo, como ser la obligación de entregar la cosa y pagar el precio, llamada en la jerga notarial *compromiso de compraventa* o *promesa de compraventa*, inscrita, presenta idéntico régimen jurídico que la promesa de enajenación de inmuebles a plazos inscrita.

El anticipo de las prestaciones desplaza la función propia de la compraventa como fuente de obligaciones. En este sentido, dice MOLLA (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 2019: 302 a 304):

Tanto la promesa de enajenación de inmuebles a plazos como las promesas de compraventa *anómalas*, como las definió GAMARRA, son contratos definitivos. En esta posición no cabe dudar de la innecesariedad de sumar otro negocio obligacional definitivo como la compraventa [...].

En la promesa de compraventa atípica, más allá de la calificación que se haga de esta, surgen obligaciones de dar, esto es, pagar el precio por el promitente comprador y transferir el dominio por el promitente vendedor, por lo que no corresponde exigir su renovación en el momento de la compraventa, instancia en la que, por lo general, solamente resta, como expresa CAFARO, el cumplimiento de la obligación de transferir el dominio por el promitente vendedor. En otros términos, la llamada *compraventa en cumplimiento de la promesa de compraventa anómala* no es fuente de las 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 necesario para la inscripción registral pertinente.

YGLESIAS expresa (2008: 141):

La promesa de enajenación se adecua perfectamente a estas ideas de título como causa de la transmisión, en cuanto se trata de un negocio obligacional que sirve de causa suficiente a la tradición (escritura traslativa de dominio) [...].

La promesa, entonces, es título, al igual que lo es la compraventa. La diferencia entre ambas estará en que en esta última, la traslación de dominio, puede hacerse por todas las formas de la tradición real o ficta, en tanto que en la promesa hay un régimen convenido que restringe la tradición a la que se realice a través de la escritura traslativa de dominio.

MOLLA, marcando su diferencia con la posición de GAMARRA, entiende que «la calidad de contrato definitivo del negocio referido no constituye, por sí sola, título hábil para adquirir el dominio, sino que se requiere de un elemento externo, que es la inscripción en el Registro correspondiente» (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 2021: 446). Se aparta también de la posición de YGLESIAS (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 2021: 448):

No es de precepto la solemnidad por escritura pública de la transferencia del dominio [...], por cuanto la posibilidad de tradición real establecida por el Código Civil sigue vigente. En su caso, a los

efectos de proceder a la inscripción de la enajenación en el Registro de la Propiedad, corresponderá aportar la correspondiente prueba de haber operado la tradición en forma real.

#### **IV. SOLIDARIDAD E INDIVISIBILIDAD**

El caso que motiva la consulta refiere a una compraventa de inmueble en cumplimiento de promesa de compraventa inscrita en la que se pactó la *solidaridad* pasiva de las obligaciones contraídas por la parte promitente compradora y la *indivisibilidad*. El precio quedó totalmente integrado, pero, dentro de las obligaciones asumidas por la parte promitente compradora, estaba otorgar la escritura definitiva cuando fuera requerida para ello por la parte promitente vendedora. La parte promitente compradora estaba compuesta por dos personas. Cuando se otorga la compraventa, una de ellas (AGG), casada al momento de la promesa, ya estaba divorciada; su excónyuge (EACG) no compareció, y quien sí lo hizo no manifestó actuar en representación del otro.

##### **A. La solidaridad**

Conforme al artículo 1390 del Código Civil:

La solidaridad de las obligaciones puede ser activa o pasiva, según se considere respecto de los acreedores o con relación a los deudores.

La solidaridad activa o entre los acreedores de una misma cosa es el derecho que cada uno tiene de reclamar el pago en su totalidad.

La solidaridad pasiva o entre los deudores es la obligación impuesta a cada uno de ellos de pagar solo, por todos, la cosa que deben en común.

La *solidaridad* es una variedad de pacto obligacional que atiende a los sujetos y no se trasmite a los herederos considerados individualmente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1395 del Código Civil. En virtud de la solidaridad pactada, cada deudor está obligado a pagar el todo, y cada acreedor puede reclamar el todo —el pago total del objeto debido—, aunque la obligación sea en sí divisible entre los acreedores y deudores.

Con referencia a la solidaridad *pasiva*, dice el artículo 1398 del Código Civil: «Los efectos de la solidaridad pasiva son: 1.º Que el acreedor tiene el derecho de pedir la totalidad del crédito al deudor que eligiere, el cual está obligado a pagarlo por entero [...]». Uno de los deudores solidarios que contrajo la obligación con esta modalidad, cuando comparece, puede y debe pagar, por todos, la deuda contraída.

##### **B. La indivisibilidad**

La *indivisibilidad* se conceptualiza en consideración al objeto; es una manera de considerar la prestación. El pacto de indivisibilidad genera que la prestación pueda exigirse como una unidad; se mantiene a pesar del fallecimiento del deudor o el acreedor. El artículo 1384 del Código Civil, al referir a los efectos de la obligación indivisible, dispone:

Cada uno de los que contrajeron conjuntamente una obligación indivisible (artículos 1375 y 1376) está obligado por el todo, aunque la obligación no se haya contraído solidariamente.

Lo mismo sucederá con respecto a los herederos de aquel que contrajo semejante obligación (artículo 1168).

Aun en ausencia de pacto de indivisibilidad, esta opera por disposición legal en determinadas situaciones (C. Civil, art. 1381, inc. 3.º).

El principio regulador de las obligaciones indivisibles es que, desde el punto de vista activo (indivisibilidad activa), a pesar de la pluralidad de acreedores, cada uno de ellos puede exigir del deudor la prestación entera; y desde el punto de vista pasivo (indivisibilidad pasiva), a pesar de la pluralidad de deudores, cada uno tiene la obligación de cumplir la totalidad de la prestación al acreedor (en el caso planteado, otorgar el negocio de cumplimiento).

La promesa de compraventa otorgada se rige por la ley 8.733. Por estar inscrita, es un título hábil para transferir el dominio. Para su cumplimiento se pactó la solidaridad y la indivisibilidad, es decir, se autorizó a que el promitente vendedor pudiera exigir a cualquiera de los promitentes compradores la totalidad de la prestación debida; en el caso, aceptar la transferencia del dominio del inmueble. Dado el fin propuesto por las partes en el contrato de promesa de compraventa y su cosa objeto, el promitente vendedor estaba facultado para reconvenir por el todo a cualquiera de los promitentes compradores.

En un caso en el que no se había pactado la solidaridad ni la indivisibilidad de las obligaciones contraídas, MOLA expresa (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 2007: 251):

Se entiende que se asiste a una situación de obligación indivisa, por cuanto la prestación asumida por la parte promitente vendedora fue enajenar por compraventa y tradición el inmueble a favor de la parte promitente compradora. En efecto, no se trata, en el subexánime, de promesas de compraventa de cuotas partes indivisas, sino, como se señaló, de la totalidad del derecho de propiedad.

En ese orden de ideas, no es contradictorio afirmar que, al estar integrada por más de una persona la parte promitente compradora, la adquisición del derecho se distribuirá entre ellas por cuotas parte iguales, por no haberse establecido otra cosa en el contrato.

El artículo 1376 del Código Civil establece: «Aunque la cosa o el hecho, objeto de la obligación, sea divisible por su naturaleza, vendrá a ser indivisible la obligación si la relación bajo que los contratantes han considerado dicho objeto impide que este, y por consiguiente la obligación, admita ni división ni ejecución parcial» [...].

A su vez, el artículo 1385 del Código Civil reglamenta la posibilidad de recibir el pago, en la especie cumplimiento por el promitente vendedor de transferir el dominio, por parte de cualquiera de los integrantes de la parte acreedora, mediando indivisibilidad del objeto de la obligación. En ese orden de ideas, la doctrina es conteste en aplicar la norma no solamente en caso de sucesión, sino también cuando la relación se mantiene entre los primitivos acreedores y deudores (cf. Jorge PEIRANO FACIO, *Curso de obligaciones*, tomo IV, p. 101).

## V. CONCLUSIONES

- La promesa de compraventa otorgada se rige por la ley 8.733 por así haberse pactado; por estar inscrita, es título hábil para transferir el dominio, y para su cumplimiento se pactó la solidaridad pasiva de la parte promitente compradora y la indivisibilidad.
- En virtud de la solidaridad pactada, cada deudor estaba obligado al todo, y el acreedor podía reclamar el todo —el pago total del objeto debido— a cualquiera de los deudores.
- En función de lo establecido por el artículo 1385 del Código Civil, por tratarse de una obligación indivisible, cualquiera de los integrantes de la parte promitente compradora estaba legitimado para recibir el cumplimiento de la prestación de la parte promitente vendedora. La prestación asumida por la parte promitente vendedora fue enajenar por compraventa y tradición cuotas parte indivisas del inmueble a favor de la parte promitente compradora, pero entendidas como un todo a favor de sus integrantes. Por eso entendemos justificada la negativa de la promitente vendedora de otorgar una nueva compraventa. En la promesa se obligó, frente a dos personas, a vender una cuota parte indivisa de un todo; no se obligó a vender a cada persona una cuota. La conclusión sería la misma si a la compraventa solo hubiera comparecido uno de los promitentes compradores.
- En todo caso, la compraventa otorgada solo fue un negocio de constatación de los hechos surgidos con motivo del otorgamiento de la mencionada promesa de compraventa anómala, necesario para la inscripción registral pertinente.
- Por lo expuesto, no consideramos procedente el juicio iniciado por *EACG* porque está acreditado que la propiedad del inmueble es de *AGG*, *EACG* (C. Civil, art. 1962) y *PGG* (respecto de este último, ganancial con *MC*).
- Es viable que las partes declaren en la compraventa que con dicho otorgamiento «se da total y fiel cumplimiento a la promesa referida, que tuvo por objeto 1/68 ava parte indivisa de la futura unidad 004 con derecho al uso de un lugar para estacionar un automóvil en el garaje compartido individualizado con los números 51 y 52 en el plano proyecto, correspondiendo hoy a la mitad indivisa de la unidad de propiedad horizontal cochera 016, padrón individual 1000/016», circunstancia que puede ser constatada por el escribano interviniente o, en caso de duda, con el aval de un informe técnico. De todas formas, en la medida en que no se lesionen derechos adquiridos, las partes pueden haber modificado el objeto de la promesa y, al otorgar la compraventa, darla por cumplida con la modificación efectuada.
- A entender de esta comisión, y sin perjuicio de la opinión de la Comisión de Derecho Registral, dejándose constancia de la actuación en base a la indivisibilidad, corresponde la inscripción de la compraventa en el Registro de la Propiedad.

Esc. M.<sup>a</sup> Beatriz Vázquez de León  
Informante

## BIBLIOGRAFÍA REFERIDA

- ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (2007). Comisión de Derecho Civil (informante: Roque MOLLA). «Promesa de compraventa. Compraventa. Cuota alícuota. Obligación indivisible. Paga». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 93, n.º 7-12 (jul.-dic.), pp. 250-252.
- (2019). Comisión de Derecho Civil (Informantes: Roque MOLLA y Juan Pablo VILLAR). «Promesa de compraventa. Promesa de enajenación de inmuebles a plazos. Compraventa». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 105, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 299-310.
- (2021). Comisión de Derecho Civil (informantes: Roque MOLLA y Juan Pablo VILLAR). «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.
- YGLESIAS, Arturo (2008). *Derecho de las cosas*, tomo II, vol 2, 2.ª ed. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.

—o0o—

La Comisión de Derecho Civil aprueba el informe que antecede con los votos de los Escs. M.ª Valentina Almirón, Adriana Amado, Romina Anhalt, Karen Bonner, Natali Bustelo, M.ª Beatriz Cajarville, Javier Carneiro, M.ª Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Marcela de los Santos, Joaquín Della Mea, Stefanía Della Mea, Gustavo Echavarría, Priscila Ferreira, Agustina Ferreira, Nicolás García Rodríguez, Carlos Groisman, M.ª del Rosario Marchese, M.ª Valentina Martínez, Francisco Mastropierro, Mariela Mazzilli, Roque Molla, M.ª Rosana Monteverdi, Adriana Olmedo, Margarita Puertollano, M.ª del Pilar Ramírez, Ana Realini, Diego Séré, Adriana Silva, Veronica Ubillos, M.ª Beatriz Vázquez y Juan Pablo Villar.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar  
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional  
de la AEU el 22.7.2025, expediente 3173/2025.*