

PROMESA DE COMPRAVENTA. DERECHO DE TRASMISIÓN. MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO

Resumen

La promesa de compraventa inscripta regida por la ley 8.733 es un contrato definitivo, título hábil para transferir el dominio. La ausencia de la usual cláusula de objeto que refiere a una compraventa no afecta la transmisión dominial.

Informe: Civil

Consulta

I. RELACIÓN DE HECHOS

1977. HALC (por sí y en nombre y representación de los herederos de la sucesión de ALD), SL y BSL (estas dos últimas, representadas por GJP) se obligaron a vender a AML y EMEB (cónyuges en únicas nupcias), OMP y ADL (cónyuges en únicas nupcias), y EHK y DEL (cónyuges en únicas nupcias), quienes se obligaron a comprar en la proporción del 80 % los primeros y 10 % cada uno de los restantes, la propiedad y posesión de una fracción de terreno baldío ubicada en el departamento de Maldonado, parte del padrón número ... en mayor área, según documento privado otorgado el 28.2.1977 cuyas firmas certificó la Esc. EPS y cuya primera copia fue inscripta en el Registro General de Inhibiciones el 21.3.1977.

De la cláusula decimocuarta de la referida promesa surge: «Las partes convienen expresamente en inscribir este compromiso en el Registro Único de Promesas de Enajenación de Inmuebles a Plazos, artículo 51 de la ley de 17 de junio de 1931 y artículo 154 de la ley de 2 de diciembre de 1965, que las partes declaran conocer».

1977. Por escritura pública autorizada por la Esc. EPS el 30.8.1977 y titulada «Compraventa», inscripta en el Registro de Traslaciones de Dominio de Maldonado el 12.9.1977, surge que:

- En el membrete de la primera copia de la escritura, el negocio a otorgar se califica como «Compraventa».
- Por la parte vendedora comparecen las mismas partes que otorgaron la promesa. Por la parte compradora, ADL, en representación de los cónyuges en únicas nupcias AML y EMEB —quienes habían otorgado la promesa—, así como OMF, CVELB y RS (OMF y RS comparecen en virtud de la cesión de promesa otorgada el mismo día que se realizó la compraventa, es decir, el 30.8.77, cuyas firmas certificó la Esc. EPS). Por dicha cesión, los esposos en únicas nupcias DEL y EHK cedieron a CVEL y RS la cuota parte que les correspondía como promitentes compradores del bien enajenado (es decir, el 10 %) a CL y RS.

- En la cláusula primera de antecedentes se relaciona la promesa de fecha 28.2.1977 haciendo referencia al inmueble prometido en venta, con sus datos, descripción y deslinde. En la cláusula segunda se detalla la cesión de dicha promesa por parte de dos de los promitentes compradores, otorgada en la misma fecha que la compraventa, y se establece que los cesionarios adquieren en las mismas condiciones.
- Respecto al precio, se dice que parte de él fue integrado antes del compromiso, en concepto de seña; otra parte, en ese momento, y el saldo, al momento del otorgamiento de la compraventa, y que se otorgó carta de pago total y definitiva.
- En la cláusula cuarta («Tradición») se lee: «La parte vendedora transfiere los derechos de propiedad y posesión que le correspondían, confirmando a los compradores en la posesión que ya tenían».
- Luego se establecen las cláusulas típicas de un contrato de compraventa, pero no se menciona la cláusula de *objeto*.

II. CONSULTA Y OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

Se consulta si la escritura de compraventa otorgada el 30.8.1977 es válida pese a la ausencia expresa de la cláusula de objeto. La consultante manifiesta compartir los fundamentos expresados en el informe de la Comisión de Derecho Civil en respuesta a la consulta del expediente 2063/2019 (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 2019a), en el que se concluye la validez de la compraventa aun a falta expresa de la cláusula de objeto.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

La informante adelanta su opinión sobre que en el caso se cumplió con la promesa y se produjo la transmisión dominial, pero no solo en base a los argumentos esgrimidos por la consultante, sino también —y fundamentalmente— por los expresados por MOLLA con relación a la consulta del expediente 2192/2019 (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 2019b: 300-304), al que nos remitimos.

De acuerdo con el análisis realizado por el autor, se concluye, en primer lugar, que, conforme a la normativa vigente, específicamente la ley 13.892 (art. 521) y la ley 13.420 (art. 154), así como a la jurisprudencia predominante, tanto la promesa de enajenación de inmuebles a plazo inscrita como las llamadas «promesas de compraventa anómalas inscritas» —como las denomina GAMARRA (2006: 40 y ss.)— tienen el mismo régimen jurídico. Como se señaló, en el caso en consulta se estipuló expresamente, en la cláusula decimocuarta, que las partes acordaron someterse a dicha normativa, por lo que el contrato queda regulado por ella.

En segundo lugar, según expresa el citado escribano, el denominado «compromiso de compraventa» no puede considerarse como tal, ya que produce obligaciones típicas del contrato de compraventa, las que se ejecutan o cumplen en su totalidad durante su vigencia. Esto nos lleva a sostener que estamos frente a un contrato definitivo, pues se cumplió con la entrega de la cosa y el pago del precio, obligaciones propias del contrato de compraventa; por lo tanto, la promesa de compraventa anómala es un contrato

definitivo que constituye título hábil para transferir el dominio. Para lograr dicha transferencia basta otorgar la escritura traslativa del dominio y la tradición; no es necesario formalizar un contrato de compraventa adicional. La ausencia de la usual cláusula de objeto no afecta la transmisión dominial.

Esc. Adriana Amado
Informante

BIBLIOGRAFÍA REFERIDA

- ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (2019a). Comisión de Derecho Civil (con argumentación complementaria de Javier PARGA ZANELLI). «Objeto (contratos). Promesa de compraventa. Promesa de enajenación de inmuebles a plazos. Compraventa. Interpretación del contrato». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 105, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 340-359.
- (2019b) Comisión de Derecho Civil (informante: Roque MOLLA, con argumentación complementaria de 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.
- GAMARRA, Jorge (2006). *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo IV, 5.ª ed. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. M.ª Marcela Aldana, Valentina Almirón, Adriana Amado, Karen Bonner, M.ª Beatriz Cajarville, M.ª Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Priscila Ferreira, Agustina Ferreira, Nicolás García Rodríguez, Alicia González Bilche, José Pedro Illia, Mónica Jover, M.ª del Rosario Marchese, Francisco Mastropierro, Ana Lía Méndez, Roque Molla, M.ª Rosana Monteverdi, Paola Pólito, Margarita Puertollano, M.ª del Pilar Ramírez, Ana Lucía Realini, Patricia Rivas, Diego Séré, Adriana Silva, Carmen Taborda, Verónica Ubillos, Marynés Van Cranembrouck, M.ª Beatriz Vázquez, Juan Pablo Villar y Florencia Zimmermann, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 2.9.2025, expediente 3191/2025.*