

COMPRAVENTA. TÍTULO DE PROPIEDAD. BIEN INMUEBLE

Resumen

La promesa de compraventa (año 1975) y las cesiones sin certificación de firmas ni inscripción registral solo generaron derechos de naturaleza personal entre los otorgantes y, en consecuencia, acciones personales hoy prescriptas (artículo 1216 del Código Civil). La titulación del inmueble objeto de consulta no es observable.

Informe: Civil

Consulta

I. RELACIÓN DE HECHOS

11.3.1975. El Instituto Nacional de Viviendas Económicas (INVE) prometió vender a FACO y SDP, casados entre sí en primeras nupcias, el inmueble padrón 0000, según documento privado suscrito sin firmas certificadas y sin inscribir en el Registro de la Propiedad.

7.6.1976. Se decreta la disolución y liquidación de la sociedad conyugal integrada por FACO y SDP, la que fue debidamente inscrita en Registro General de Inhibiciones, sección Derechos Civiles de la Mujer el 31.12.1976.

15.6.1976. FACO y SDP celebraron un «compromiso particionario» por el que FACO recibía la totalidad de los derechos y obligaciones del compromiso de compraventa firmado con el INVE en 1975 y SDP recibía una compensación económica por parte de FACO a abonarse en diferentes partidas, según documento privado sin firmas certificadas.

9.8.2008. Falleció FACO, divorciado de SDP. Se declararon únicas y universales herederas a sus dos hijas legítimas: CVCD y RCCD.

8.10.2009. Se realiza audiencia de conciliación a instancia de las hermanas CVCD y RCCD contra su madre (SDP), motivada por el hecho de que no se formalizó la escritura de partición acordada en el documento de 1976. En la audiencia conciliatoria, SDP se obligó a ceder los derechos de promitente compradora emergentes del compromiso de 1975 a sus dos hijas (CVCD y RCCD) el día y a la hora que ellas lo solicitaran.

27.12.2010. RCCD (casada en únicas nupcias con LAG) cedió a CVCD (divorciada) los derechos hereditarios que le correspondían en la sucesión de su padre (FACO), según escritura autorizada por la Esc. NB en Montevideo el 27.12.2010 y cuya primera copia fue inscrita en el Registro Nacional de Actos Personales, sección Cesión de Derechos Hereditarios el 29.12.2010.

20.4.2012. La Agencia Nacional de Vivienda (ANV), en calidad de fiduciaria del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), que recibió el inmueble referido por transferencia de pleno derecho dispuesta por el

artículo 4.º del decreto-ley 14.666, de 9 de junio de 1977, enajenó el padrón 0000 por título compraventa y modo tradición a CVCD (divorciada), según escritura autorizada por la Esc. IB cuya primera copia fue inscrita en el Registro de la Propiedad, sección Inmobiliaria el 26.4.2012. En dicha escritura se deja constancia de que la procedencia del inmueble es la siguiente:

- Año 1964: cómo lo adquirió el INVE.
- Año 1979: transferencia del inmueble de pleno derecho a favor del BHU, conforme al artículo 4.º del decreto-ley 14.666.
- Año 1975: compromiso de compraventa del INVE a favor de los cónyuges FACO y SDP.
- Año 2008: fallecimiento de FACO y declaratoria de herederas (CVCD y RCCD).
- Año 2008: fideicomiso financiero de oferta privada entre el BHU (fideicomitente) y la ANV (fiduciaria).
- Año 2010: «SDP, casada en terceras nupcias con AR, cedió a favor de CVCD y RCCD todos los derechos de promitente compradora que le correspondían en la promesa antes citada, habiendo sido debidamente notificada a la ANV».
- Año 2010: RCCD (casada en únicas nupcias con LAG) cedió a CVCD (divorciada) sus derechos hereditarios en la sucesión de FACO.
- Año 2012: certificado de transferencia del inmueble objeto de la escritura al fideicomiso referido. No se adjunta a esta consulta la cesión de derechos de promitente compradora del año 2010 relacionada.

29.8.2024. CVCD se obliga a vender el inmueble a ANBD (divorciado), según documento privado sin firmas certificadas. En dicha «promesa de contratar» se pactó un plazo especial de diez días en el que la promitente vendedora debía presentar la cesión de promesa del año 2010 de SDP a favor de CVCD y RCCD, así como la cesión de promesa de RCCD a favor de CVCD. Para el caso de que dichos documentos no se obtuvieran, se pactó que la promesa se rescindiría sin multa ni responsabilidades para ninguna de las dos partes.

II. OBJETO DE CONSULTA

En virtud de que no fue ubicada la cesión de promesa del año 2010 de SDP a favor de CVCD y RCCD ni la cesión de promesa de RCCD a favor de CVCD acordada en la promesa de contratar de 2024, la titulación fue observada por la escribana que asesora al promitente comprador. La profesional entiende que a CVCD le falta la propiedad del 25 % del inmueble, lo que solo se subsana si RCCD le cede los derechos de promitente compradora que le fueron cedidos por SDP.

Por su parte, la consultante entiende que «ello no es necesario, pues operó la prescripción ordinaria de los artículos 1196 y 1204 del Código Civil, no siendo necesario trámite judicial de usucapión ordinaria o extraordinaria, ya que existen documentos públicos que acreditan la posesión por parte de CVCD».

Se consulta si CVCD puede enajenar o gravar el referido bien con la titulación tal como fue otorgada.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

I. NATURALEZA DEL COMPROMISO DE COMPRAVENTA DE 1975 ENTRE EL INVE Y LOS CÓNYUGES FACO Y SDP

Por documento privado de fecha 11.3.1975, el INVE, representado por el BHU, prometió vender a los cónyuges FACO y SDP —quienes prometieron comprar— un inmueble descrito en dicho instrumento por medio de la solicitud de un préstamo también consignado en dicho contrato. Se trata de un documento privado *sin certificación de firmas ni inscripto* en el Registro de la Propiedad. No se agrega documento alguno del que surja la constancia de entrega de ocupación —«acta de entrega de llaves»— que comúnmente solía acompañar este tipo de compromisos.

El artículo 18 de la ley 8.733, de 17 de junio de 1931, establece que «las promesas no inscriptas que consten por instrumento público o privado solo producirán acción personal y se regirán por los principios del derecho común (artículo 1664, última parte del inciso 1.º del Código Civil)»; estas, por el artículo 398.4 del Código General del Proceso, pueden ser ejecutadas mediante proceso ordinario.

El documento que estamos analizando es un contrato preliminar del que surgen obligaciones de hacer: otorgar la escritura de compraventa y la tradición del padrón relacionado. En dicho documento no se estableció un plazo para el cumplimiento de tales obligaciones ni para la ocupación del inmueble.

La promesa otorgada por el BHU —en representación del INVE— a FACO y SDP en 1975 no fue inscripta; por lo tanto, no tenía la protección de los artículos 15 y 31 de la ley 8.733. Se trata de una promesa que no se regula por esta ley por carecer del requisito de inscripción registral; por ende, se rige por el artículo 1664 del Código Civil. Esta promesa simple genera obligaciones de hacer —para el promitente vendedor, otorgar la escritura de compraventa; para el promitente comprador, abonar el precio acordado— regidas por los artículos 1338 y 1339 del Código Civil y por el 398 del Código General del Proceso. Las partes se obligan a celebrar el contrato de compraventa, obligación de carácter meramente personal. A consecuencia de ello, los diferentes acuerdos y las cesiones de derechos de promitente comprador realizados por las partes y sus sucesores en torno a ella revisten las mismas características e igual naturaleza que la promesa referida.

II. COMPRAVENTA DE ANV A FAVOR DE CVCD EN 2012

Surge de la documentación aportada que el promitente comprador FACO falleció de estado civil divorciado y que fueron declaradas herederas del causante sus hijas legítimas (CVCD y RCCD).

Según escritura autorizada el 27.12.2010 y cuya primera copia fue inscripta en el Registro, RCCD cedió a CVCD los derechos hereditarios que le correspondían en la sucesión de su padre.

La ANV, en calidad de fiduciaria del BHU, enajenó el inmueble padrón 0000 por título compraventa y modo tradición a CVCD según escritura autorizada el 20.4.2012 y cuya primera copia fue inscripta en el Registro. En dicha compraventa, cuya fotocopia se acompaña, la ANV expresa que, «en cumplimiento del compromiso de compraventa y cesiones que se relacionarán, vende [...] a CVCD» el inmueble padrón

0000. Asimismo, declara que el precio de la compraventa fue entregado por la parte compradora en distintas partidas antes de ese acto, que se otorgó carta de pago por el total del precio estipulado y que en señal de tradición se desprende de los derechos de propiedad y posesión que tiene sobre el bien y los transfiere a la compradora.

Como se mencionó en la relación de hechos, en dicha escritura se dejó constancia de la procedencia del inmueble. Allí el autorizante refiere, entre otros: 1) cómo lo adquirió el INVE en el año 1964; 2) el compromiso de compraventa del INVE a favor de los cónyuges FACO y SDP; 3) el fallecimiento de FACO y la declaratoria de herederas (sus hijas); 4) que SDP cedió a favor de CVCD y RCCD todos los derechos de promitente compradora que le correspondían en la promesa antes citada, «habiendo sido debidamente notificada a la ANV»; 5) que RCCD cedió a CVCD sus derechos hereditarios en la sucesión de FACO.

La titulación fue observada por la escribana designada por el futuro comprador del inmueble, en virtud de que a CVCD le falta la propiedad de un 25 % del inmueble, lo cual solo se subsana si RCCD le cede los derechos de promitente compradora que le fueron cedidos por SDP.

La compraventa del año 2012 se otorgó —como se expresa en la cláusula primera— en cumplimiento de la promesa de 1975 y sus cesiones. Forma parte de la observación a la titulación el hecho de que no se encuentra la cesión de derechos de promitente compradora de SDP a sus hijas ni la cesión de derechos de promitente compradora de RCCD a CVCD. Por un lado, si bien la primera de dichas cesiones entre SDP y sus hijas surge relacionada en la procedencia de la compraventa del año 2012, la segunda, de RCCD a favor de su hermana (CVCD), no se menciona.

Con respecto a la primera de ellas, no solo aparece mencionada como procedencia, sino que en la parte expositiva de la compraventa también se hace referencia a ella (declaración que surge de un instrumento público auténtico y que hace plena fe de su contenido). El artículo 1574 del Código Civil establece que «instrumentos públicos son todos aquellos que, revestidos de un carácter oficial, han sido redactados o extendidos por funcionarios competentes, según las formas requeridas y dentro del límite de sus atribuciones. Todo instrumento público es un título auténtico y como tal hace plena fe, mientras no se demuestre lo contrario mediante tacha de falsedad». No obstante ello, la cesión de derechos de promitente compradora de RCCD a su hermana no se encuentra ni tampoco fue mencionada como procedencia en la compraventa de 2012, razón por la que es observada la titulación (a CVCD le faltaría la propiedad del 25 % del inmueble).

No se comparte la observación realizada. En la compraventa del año 2012 pluricitada, la ANV, en carácter de fiduciaria del BHU, enajenó a CVCD la propiedad y posesión del padrón 0000, esto es, el 100 % de la propiedad y posesión del inmueble. Si bien es cierto que no se menciona ni existe documentación —aportada, al menos— en la que RCCD cede los derechos de promitente compradora que detentaba a favor de su hermana CVCD, esta resulta irrelevante respecto a la firmeza de la compraventa otorgada a favor de esta última, ya que la parte vendedora (BHU) era la propietaria del inmueble y declaró vender la totalidad del inmueble y haber recibido el precio acordado, así como también efectuó la tradición del bien a favor de CVCD.

Como se dijo, el compromiso de 1975 y sus cesiones fueron realizados mediante documentos privados sin firmas certificadas y sin registración alguna, con obligaciones de hacer, lo que generó entre sus otorgantes derechos de carácter personal que crearon acciones personales (C. Civil, art. 473). Es decir, las relaciones emergentes entre cedentes y cesionarios generaron derechos personales entre ellos, sin

que ninguno pudiera entablar una acción de persecución sobre el bien objeto de la presente (acción real). Asimismo, respecto de las acciones personales que sí se generaron, estas se encuentran prescriptas por haber transcurrido más de diez años desde que se realizó la compraventa de 2012 (C. Civil, art. 1216).

En mérito a lo expuesto, la titulación del inmueble 0000 resulta inobservable.

Por último, corresponde mencionar que en la promesa de contratar de 2024 entre CVCD y ANBD se pactó como obligación especial de CVCD entregar la cesión de promesa de 2010 de SDP a favor de RCCD y CVCD, así como la cesión de promesa de RCCD a favor de CVCD. Además, se acordó que para el caso de que dichos documentos no se obtuvieran, el contrato se rescindiría, sin multa ni responsabilidades para ninguna de las partes. Es decir, se pactó como *condición* para la firma de la compraventa proyectada la obtención de dicha documentación, lo que, al no cumplirse, según manifestaciones de la consultante, ameritó la rescisión de la promesa de contratar referida, sin responsabilidad alguna, según se acordó.

III. CONCLUSIONES

La promesa de compraventa del año 1975 y las cesiones sin certificación de firmas ni inscripción registral solo generaron derechos de naturaleza personal entre los otorgantes y, en consecuencia, acciones personales que se encuentran prescriptas (C. Civil, art. 1216). La titulación del inmueble 0000 objeto de la consulta no es observable. La actual propietaria (CVCD) se encuentre legitimada para enajenar o gravar el bien referido.

Esc. Gustavo Echavarría Trabadelo
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Carlos Groisman, Adriana Silva, Ana de Mello, Ana Realini, Daniella Cianciarulo, Diego Séré, Carolina Vercellino, Francisco Mastropierro, Gustavo Echavarría, Marcela Aldana, M.^a del Pilar Ramírez, Javier Carneiro, Joaquín Della Mea, José Illia, Juan Pablo Villar, Karen Bonner, Marcela de los Santos, Margarita Puertollano, M.^a del Rosario Marchese, M.^a José Brandón, Mariela Mazzilli, Marynés Van Cranembrouck, Natalia Hartmann, Nicolás García Rodríguez, Paola Pólito, Patricia Rivas, Priscila Ferreira, Roque Molla, Sabrina Buono y Verónica Ubillos, 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 3188/2025.*