

SOCIEDAD ANÓNIMA. COMPRAVENTA. BIEN INMUEBLE. PROMESA DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES A PLAZOS. PAGA POR ENTREGA DE BIENES

Informe: Civil

Consulta

I. RELACIÓN DE HECHOS

4.9.2001. Por documento privado, la sociedad anónima LL y el banco XX S. A. suscribieron un documento denominado «dación en pago». En él se establece, en la cláusula de objeto, que «a los efectos de cancelar parcialmente la deuda que mantiene LL S. A. con el banco XX S. A., la primera promete vender a la segunda, y esta promete comprar, del edificio ..., la propiedad y posesión de varias unidades de propiedad horizontal». Las partes estiman el valor de los inmuebles en una suma determinada. La escritura traslativa de dominio se otorgaría una vez que los edificios I, II, III, IV y V ingresen al régimen de propiedad horizontal. No surge de la documentación agregada —sí de otros comprobantes— que dicho negocio fuera inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble.

22.11.2005. Por documento privado, el banco XX S. A. cedió los derechos de promitente comprador a EPP (divorciado). Dicha cesión se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble el 24.1.2007.

1.3.2007. Por escritura que autorizó la Esc. MTM y cuya primera copia fue inscripta en el citado Registro el 12.3.2007, EPP cedió sus derechos de promitente comprador a DCD (casado y separado judicialmente de bienes de LM).

1.8.2008. Por documento privado inscripto en el referido Registro el 5.9.2008, DCD cedió a ALF (casada y separada judicialmente de bienes) los derechos que surgen de la citada promesa. La Sra. ALF promovió procedimiento judicial para que se otorgue la compraventa en cumplimiento de la promesa.

2.6.2025. Por informe .../2025, la oficina actuaria señaló que del documento «promesa de dación en pago» de 4.9.2001 «no se desprende que se haya otorgado carta de pago por la dación en pago, por lo que deberá acreditarse tal extremo o, en su defecto, tramitarse la prescripción ante esta sede».

II. CONSULTA Y OPINIÓN DE LOS CONSULTANTES

Se consulta si es necesaria la obtención de la carta de pago o de la sentencia de prescripción extintiva del documento del 4.9.2001. Más allá del encuadre jurídico que se efectúe —sea que se entienda que se trató de otorgar una dación en pago, que es una variedad en el pago, medio para extinguir obligaciones, para cancelar una obligación preexistente con una cosa distinta del dinero (los derechos de promitente comprador de unidades de propiedad horizontal), aceptado ello por el acreedor y con la finalidad de extinguir

la obligación preexistente, o que se trató de una promesa de compraventa con compensación del precio por un crédito que el promitente comprador tenía con el promitente vendedor—, los consultantes entienden que no es necesaria carta de pago o sentencia de prescripción, ya que de ser dación en pago, la obligación estaría extinguida por la paga, y de ser compensación, estaría extinta pero por ese otro medio, también satisfactivo (C. Civil, art. 1447, inc. 2.º), además de que el negocio es del año 2001.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

I. PROMESA DE COMPRAVENTA

La ley 8.733, de 17 de junio de 1931, regula la promesa de enajenación de inmuebles a plazos con requisitos específicos. Por su parte, el inciso 1.º del artículo 521 de la ley 13.892, de 19 de octubre de 1970, establece que «las promesas de enajenación de inmuebles a plazos cuyo término de ejecución sea menor de un año y los compromisos simples de compraventa, inscriptos conforme a los artículos 6.º, 51 y concordantes de la ley 8.733 [...], quedan sujetos a todas las normas de dicha ley [...]».

Como sostiene GAMARRA (y otros, 2001: 35), a partir de esta disposición se ampliaron los beneficios de la citada ley a institutos distintos a la promesa de enajenación de inmuebles a plazos. Estos contratos incluidos en las disposiciones de la ley, según el artículo 521 citado, han sido llamados *promesas anómalas* o *atípicas*. En ellas, las partes se obligan a prestaciones típicas de un contrato definitivo, esto es, pagar el precio y transferir el dominio; por tanto, no pueden ser calificados como contratos preliminares, sino como negocios definitivos. Esta promesa, por ende, es un contrato fuente de obligaciones en el que una parte pagará un precio, y la otra se obliga a transferir el dominio; si se inscribe en el Registro de la Propiedad Inmueble, además de nacer el derecho real que protege al promitente adquirente de las vicisitudes que pueda sufrir el promitente enajenante, el negocio constituye título hábil para transferir el dominio.

II. DACIÓN EN PAGO O PAGA POR ENTREGA DE BIENES

La *paga por entrega de bienes* está legislada en el artículo 1490 y siguientes del Código Civil.¹ Sostiene PEIRANO FACIO (1974: 122):

Hay en general paga por entrega de bienes cuando el deudor entrega al acreedor en pago y este acepta una cosa distinta de la que era debida en virtud de los términos de la obligación. De manera que la paga por entrega de bienes supone que se entregue en pago de la obligación una cosa distinta de la cosa debida.

1 Código Civil, artículo 1490: «Tiene lugar el pago por entrega de bienes cuando el acreedor recibe voluntariamente por pago de la deuda alguna cosa que no sea dinero en sustitución de lo que se le debía entregar o del hecho que se le debía prestar (artículo 1663)».

Es decir que es necesario que exista una obligación de pagar, ya sea en dinero o en especie; el deudor ofrece hacerlo con otra cosa distinta a la debida —que no sea dinero—, y el acreedor la acepta como satisfacción de ese pago.

La paga por entrega de bienes —o *dación en pago*— es un negocio extintivo de una obligación preexistente. Como sostiene MOLLA (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 2021: 342):

La paga por entrega de bienes es un negocio extintivo de obligaciones, de eficacia real, porque consiste en la entrega de una cosa que no sea dinero, sustitutiva de lo que se debía entregar por parte del deudor, lo que es aceptado por el acreedor. No es un negocio fuente de obligaciones [...], de acuerdo con lo que establece el artículo 1247 del Código Civil, y en especial, no constituye ninguno de los tipos regulados por ley 8.733, modificativas y concordantes.

Por ello, es posible realizar una promesa de dación en pago —esto es, obligarse a dar en pago—, pero el negocio referido no tiene aptitud registral, pues no existe base legal para esa inscripción. Continúa diciendo MOLLA (*ibidem*):

No compartimos la posición del recordado profesor [en referencia a MIRANDA] en lo que dice relación con la posibilidad de aplicar la ley 8.733, modificativas y concordantes a la promesa de atribución por paga por entrega de bienes, por cuanto la figura no constituye ninguno de los tipos negociales con aptitud para ser regidos por la referida normativa. La promesa de enajenar en pago de una obligación por parte del deudor no genera ninguna obligación correlativa de dar por parte del acreedor.

III. APLICACIÓN AL CASO PLANTEADO

En lo que refiere al punto consultado, no estamos de acuerdo ni con la oficina actuaria ni con los consultantes, porque el negocio suscrito en 2001 ha sido instrumentado de forma incorrecta. No puede extinguirse un negocio suscribiendo un contrato que necesita una contraprestación, es decir, un precio a cambio de los derechos que se prometen transferir. Seguramente la intención de las partes fue compensar la deuda con los derechos de promitente vendedor, pero ese negocio debió instrumentarse de otra forma.

Distinta hubiera sido la situación si las unidades ya estuvieran en el régimen de propiedad horizontal. En ese caso, la sociedad anónima LL habría dado en pago las unidades de propiedad horizontal de las que era propietaria.

En referencia a la consulta que citan los consultantes, parte de la cual ya se transcribió, se entendió que el negocio en cuestión (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 2021: 344)

no se trata[ba] de una promesa de compraventa en la que las partes convinieron en compensar el precio con la deuda que mantenía el promitente vendedor con el promitente comprador. Por el contrario, las partes convinieron en la extinción de la obligación del deudor mediante la dación en pago por este al acreedor del inmueble referido en la escritura. [...] [Por ello,] el negocio debe inscribirse en el Registro de la Propiedad no como promesa de enajenación, sino como negocio definitivo de transferencia del dominio.

En aquel caso, se estableció que correspondía otorgar un negocio de fijación eliminándose las referencias a «promesa de compraventa», a efectos de facilitar la inscripción de la paga por entrega de bienes en el Registro como acto que transfiere el dominio del inmueble del deudor al acreedor. Así, las partes podrían otorgar un negocio de fijación en el que se establezca que la voluntad real fue otorgar una promesa de compraventa y no una dación en pago, compensándose el precio de aquella con la suma adeudada por el promitente vendedor.

En el caso que nos ocupa, por lo dicho anteriormente, no debió otorgarse la promesa de dación en pago tal como se hizo porque son negocios incompatibles: uno, negocio de cambio (contrato); el otro, negocio extintivo. Por ello no es posible que se autorice la escritura en cumplimiento de dicha promesa y, por ende, la observación realizada por la oficina actuaria tampoco es pertinente.

En este momento, dado el transcurso del tiempo, los actuales poseedores podrán tramitar la prescripción si demuestran que tienen la posesión desde hace más de veinte años. Esa constatación no surge de un título que quizás podría habilitarlos a oponer la prescripción, sino de un documento que no es una verdadera promesa y, por ende, no tenía aptitud registral; por lo tanto, no es título, y es por ello que es necesario que realicen el trámite correspondiente por vía de acción.

IV. CONCLUSIÓN

El documento de fecha 4.9.2001 está instrumentado de forma incorrecta. Por falta de previsión legal, no es posible aplicar el régimen de la ley 8.733, modificativas y concordantes a una promesa de dación en pago. Podría otorgarse un negocio de fijación en el que los otorgantes acierten cuál fue su verdadera intención, esto es, prometer vender un inmueble y compensar el precio con la deuda existente; de lo contrario, deberán tramitar la prescripción.

Esc. Daniella Cianciarulo
Informante

BIBLIOGRAFÍA REFERIDA

- ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (2021). Comisión de Derecho Civil (informante: Roque MOLA). «Paga por entrega de bienes. Promesa de compraventa. Novación». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 107, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 337-345.
- GAMARRA Jorge; LARRAÑAGA, Luis; GAMARRA, Raúl; GAMARRA, Jorge Luis; MUÑOZ, Elena (colab.), y COLLAZO, Gabriel (colab.) (2001). *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo IV, 4.^a ed. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.
- PEIRANO FACIO, Jorge (1974). *Curso de obligaciones*, tomo VI. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.

La Comisión de Derecho Civil aprueba el informe que antecede con los votos de los Escs. Carlos Groisman, Adriana Silva, Ana de Mello, Ana Realini, Daniella Cianciarulo, Carolina Vercellino, Francisco Mastropietro, Gustavo Echavarría, M.^a del Pilar Ramírez, Javier Carneiro, Joaquín Della Mea, José Illia, Marcela de los Santos, Margarita Puertollano, M.^a José Brandón, Paola Pólito, Roque Molla y Verónica Ubillos.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

Comentario del Esc. Juan Pablo Villar

Si bien comparto los conceptos desarrollados por la Esc. CIANCIARULO en cuanto a la distinción entre una promesa de compraventa y una dación en pago, y las contradicciones que resultan del texto del documento, considero que:

1. El documento cuestionado fue rotulado «Dación en pago». Sin embargo, las partes intervinientes se identifican como «parte promitente vendedora» y «parte promitente compradora». En la cláusula de objeto se establece que a efectos de cancelar la deuda se promete vender y se promete comprar. En diversas cláusulas se menciona la escritura definitiva de compraventa. De lo expuesto se sigue que en las palabras del contrato existe ambigüedad con relación a cuál fue el negocio otorgado: si una dación en pago (negocio extintivo) o una promesa de compraventa (negocio obligacional) con un precio que se compensa con la deuda que mantenía el promitente vendedor con el promitente comprador.
2. Ante la ambigüedad planteada debe buscarse más bien la intención común de las partes (C. Civil, art. 1298). De la cláusula decimoprimeras resulta que las partes declaran conocer y aceptar la ley 8.733 y acuerdan la inscripción de la promesa, lo cual, sumado a las múltiples referencias a la compraventa en cumplimiento de la promesa que resultan del documento, conduce a pensar que la intención de las partes fue otorgar una promesa de compraventa del inmueble y extinguir el precio por compensación con la deuda que mantenía la parte promitente vendedora con la promitente compradora. A su vez, dicha interpretación se ajusta al principio de conservación del contrato dispuesto por el artículo 1300 del Código Civil; en especial, a darle el sentido que más convenga a la naturaleza del contrato y a las reglas de la equidad.
3. Corresponde al juez competente realizar la actividad interpretativa para calificar el negocio otorgado con efectos vinculantes para el caso concreto.
4. Si luego de desarrollada la actividad interpretativa el juez competente arriba al resultado de que, más allá del rótulo establecido por las partes, el cual no obliga al intérprete, el negocio real fue una promesa de compraventa cuyo precio se extinguió por compensación con la deuda mencionada y no una dación en pago, entonces la parte promitente compradora se encontrará legitimada para solicitar la escrituración judicial, conforme a lo dispuesto por la ley 8.733. A mi entender, esta es la interpretación que mejor se ajusta al caso planteado.

Esc. Juan Pablo Villar

Los integrantes de la Comisión de Derecho Civil Escs. Diego Séré, Marcela Aldana, Karen Bonner, M.ª del Rosario Marchese, Mariela Mazzilli, Marynés Van Cranembrouck, Natalia Hartmann, Patricia Rivas, Priscila Ferreira, Sabrina Buono y M.ª Beatriz Vázquez, sin perjuicio de aprobar los conceptos desarrollados en el informe redactado por la Esc. Daniella Cianciarulo, se adhieren al comentario desarrollado por el Esc. Juan Pablo Villar.

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 9.9.2025, expediente 3192/2025.*