

PROMESA DE COMPRAVENTA. EJECUCIÓN FORZADA

Informe: Civil

Consulta

Autos «NLP y otro c/GBM y MAVM. Escrituración forzada», IUE .../2022. Por oficio n.º .../2025, el Juzgado de Paz Departamental de la Capital de ... Turno solicita se informe sobre la escrituración de dos promesas de compraventa en las que se prometieron vender dos solares empadronados individualmente con los números 0000 y 1111 del balneario Los Titanes (Canelones); hoy, ambos bienes están fusionados y conforman un solo padrón (n.º 1111).

I. PROCEDENCIA DEL PADRÓN 0000

- **1947. Promesa.** MF (casado con CL) y HQ (y otra) prometen vender el bien inmueble padrón n.º 0000. Se otorgan varias cesiones; el último cesionario es ZB (casado con MM). Promesa reinscripta el 29.10.2021.
- **1960. Partición.** Entre MF y HQ, y se adjudica a MF (casado con CL) el 100 %.
- **1969. Sucesión.** Fallece ZB. Lo heredan sus hijos, DBM (25 %) y GBM (25 %), sin perjuicio de los derechos de la cónyuge supérstite (MM) por sus gananciales (50 %).
- **1969. Cesión de derechos hereditarios.** DBM y GBM ceden (total: 50 %) a JZ (viuda).
- **1977. Cesión de derechos hereditarios.** JZ cede los derechos hereditarios (50 %) a DBM (casado con NLP).
- **1988. Sucesión.** Fallece MM. La heredan sus hijos, DBM (25 %) y GBM (25 %).
- **1989. Cesión.** GBM (25 %) cede a DBM (casado con NLP).

Escrituración del 100 % del inmueble entre:

- El juez por: MF y CL (100 %).
- A favor de: DBM (62,5 %) y NLP (37,5 %).

II. PROCEDENCIA DEL PADRÓN 1111

- **1952. Compraventa.** Adquiere ZB (casado con MM).
- **1969. Sucesión.** Fallece ZB. Heredan DBM y GBM, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge supérstite (MM; 50 %).
- **1969. Cesión de derechos hereditarios.** DBM y GBM ceden a JZ (viuda).
- **1977. Cesión de derechos hereditarios.** JZ cede a DBM (casado con NLP) el 50 % del bien.
- **1987. Compraventa.** DBM (casado con NLP; 50 %) vende a GBM (casado con MAVM).

- **1988.** *Sucesión.* Fallece MM (50%). Heredan sus hijos, DBM y GBM (propio). El bien es 25 % propio de DBM, 25 % propio de GBM y 50 % ganancial de los cónyuges GBM y MAVM.
- **1989.** *Promesa de compraventa.* GBM (25 % propio y 25 % ganancial), casado con MAVM (25 % ganancial), promete vender el 75 % a DBM (ya tiene el 25 % propio), casado con NLP.

Escrituración del 75 % del inmueble entre:

- El juez por: GBM y MAVM.
- A favor de: DBM y NLP.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

I. ANÁLISIS DEL CASO

En algún momento operó la fusión *administrativa o de oficio*, sin plano (padrones solapados). No existe plano ni tampoco dato alguno de la fusión. Pudieron haberse fusionado antes del fallecimiento de ZB, ya que del relacionado presentado por la consultante se desprende que a partir de su fallecimiento, ambos padrones tienen la misma procedencia.

No fue encontrada doctrina ni jurisprudencia alguna; solo una resolución de la Dirección Nacional de Catastro (DNC) de fecha 21.6.2021 en la que los propietarios de varios padrones solicitan reprimarlos, es decir, volver a la situación anterior de estos.

Consideramos que lo que corresponde realizar, *previo al juicio de escrituración forzada*, es «desfusionar» los padrones, esto es, volver a dar vigencia a un padrón que ha sido dado de baja o anulado (en este caso, el n.º 0000).

El decreto 318/995, de 9 de agosto de 1995, regula el proceso de habilitación de profesionales para la realización de trabajos catastrales y garantizar la validez y seguridad jurídica de los planos. La norma regula el cotejo y registro de planos de mensura; establece que el plano de mensura es un documento gráfico fundamental para la correcta identificación parcelaria y la seguridad jurídica. En el artículo 4.º del mencionado decreto se establecen los requisitos y procedimientos para que los profesionales puedan registrar su firma y título, y actuar en la elaboración y presentación de planos de mensura.

Por su lado, el artículo 14 del decreto 364/995, de 3 de octubre de 1995, establece que a todas las parcelas resultantes de estas operaciones se les asignará un nuevo número de empadronamiento. Este artículo se aplica dentro del régimen de propiedad común.

La «desfusión» o *división jurídica* (Ley de Centros Poblados 10.723, de 21 de abril de 1946) se realiza mediante un trámite administrativo.

Con respecto a la posibilidad de desfusionar o reprimar los padrones, debe seguirse el procedimiento que inicia con la presentación de una solicitud formal —nota suscrita por los interesados— ante la DNC en la que se solicita la declaración de lotes independientes y se adjunta: 1) certificado notarial que acredite la propiedad y la justificación del motivo de la división jurídica (por ejemplo, error administrativo, cambio de titularidad, etc.); 2) copia de documentos de identidad; 3) planos (si corresponde), y 4) acreditación de tributos al día. La DNC dictará la correspondiente resolución, previa notificación a los

interesados, confirmando que no existe oposición a la repriminación solicitada, y ordenará comunicarlo al Departamento de Cotejo y Registro de Planos de Catastro y a la Dirección Nacional de Topografía, y publicarlo en el *Diario Oficial*; a su vez, ordenará comunicar mediante oficio al Registro de la Propiedad Inmobiliaria del lugar de ubicación del inmueble.

II. CONCLUSIONES

1. Es posible hacer la división jurídica de los padrones (ante la DNC) para luego solicitar la escrituración forzada de ambos padrones.
2. *Procedimiento*. Se debe presentar ante la DNC:
 - Solicitud formal (por parte de los interesados) de la declaración de lotes independientes y la adjudicación de números de padrones a los solares, según planos levantados por ingeniero agrimensor.
 - Cédulas catastrales con declaración jurada de caracterización urbana en formato fraccionamiento.
 - Certificado notarial de propiedad.
 - Certificado de arquitecto o ingeniero agrimensor de independencia sanitaria y estructural de los lotes.
3. Cumplido con el procedimiento, y luego de la resolución del director general de Catastro, esta comisión entiende que deben otorgarse dos escrituras —una por cada padrón— en las que el juez transferirá el bien del patrimonio del ejecutado al patrimonio del adquirente.
 - Escritura 1: el juez transfiere el 100 % del bien inmueble 0000 del patrimonio de MF y CL al patrimonio de DBM (casado con NLP).
 - Escritura 2: el juez transfiere el 75 % del bien inmueble 1111 del patrimonio de los cónyuges GBM y MAVM al patrimonio de DBM (casado con NLP).

Esc. Carmen Taborda
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. M.^a Valentina Almirón, Karen Bonner, Natali Bustelo, Javier Carneiro, M.^a Inés Casastroja, Daniella Cianciarulo, Marcela de los Santos, Gustavo Echavarría, Priscila Ferreira, Agustina Ferreira, Nicolás García Rodríguez, Carlos Groisman, Natalia Hartmann, José Pedro Illia, Mónica Jover, Martín Lapaz, M.^a Valentina Martínez Jaime, Francisco Mastropierro, Mariela Mazzilli, Roque Molla, Paola Pólito, M.^a Alejandra Portillo, Margarita Puertollano, M.^a del Pilar Ramírez, Ana Realini, Diego Séré, Adriana Silva, Carmen Taborda, Verónica Ubillos, Marynés Van Cranembrouck, M.^a Beatriz Vázquez y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 16.9.2025, expediente 3155/2025.*