

PROMESA DE COMPRAVENTA. SOCIEDAD ANÓNIMA. PUBLICIDAD REGISTRAL. BIEN INMUEBLE RURAL. ACCIONES NOMINATIVAS

Informe: Civil

Consulta

I. HECHOS

23.7.1996. Por escritura pública de cesión de compromiso de compraventa y compraventa autorizada por el Esc. EQR e inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble de Rocha, PP S. A. enajenó por compraventa y tradición a QQ S. A., entre otros, dos solares de terreno baldío sitios en la ... sección judicial del departamento de Rocha, señalados como solares 1 y 2 de la manzana ... en el plano de mensura y fraccionamiento del agrimensor JAR de noviembre de 1947, inscripto en la oficina departamental de Catastro de Rocha, empadronados respectivamente con los números 0000 y 1111, y con un área de 1.501,36 metros cuadrados cada uno.

24.5.2002. Por documento privado de compromiso de compraventa certificado y protocolizado por la Esc. SGL, no inscripto en el mencionado Registro, QQ S. A. prometió vender a RR S. A. la propiedad y posesión de los dos padrones recién relacionados.

24.6.2005. Por escritura autorizada por la Esc. SGL cuya primera copia fue inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble de Rocha, RR S. A. hubo por compraventa y tradición de QQ S. A. los referidos solares de terreno baldío.

Hoy. Los dos padrones son urbanos, sitios en la localidad catastral El Caracol (Rocha). Se expidieron cédulas catastrales, las que informan, entre otros datos, la fecha de cambio de los padrones de rurales a urbanos: 2.1.2011.

De certificados solicitados al Registro de Comercio surge que RR S. A. se constituyó con acciones al portador y que sus acciones fueron transformadas a nominativas, pero no surgen los tipos de acciones de PP S. A. y QQ S. A.; sí resulta la inscripción de la disolución de ambas sociedades, en 2015, según la ley 19.288 (Ley de Depuración de Sociedades Inactivas e Identificación de Titulares de Participaciones Patrimoniales al Portador en las Sociedades Anónimas y en Comandita por Acciones), de 26 de setiembre de 2014.

II. OBSERVACIÓN

El escribano del futuro comprador observa los títulos porque en la compraventa de 2005, así como en la compraventa de 1996, no se controló la nominatividad y la titularidad de las acciones por parte de personas físicas, o que les fuera aplicable alguna excepción, o que las sociedades tuviesen autorización del Poder Ejecutivo; en la primera, por la sociedad vendedora, y en la segunda, por ambas partes. Sostiene

que es necesaria una sentencia declarativa, en virtud de que si bien la ley 17.124, de 25 de junio de 1999, derogó la obligatoriedad de la nominatividad y titularidad por personas físicas de las acciones e instauró el régimen de liberalidad en la adquisición de inmuebles rurales (vigente hasta 2007, más el plazo de adecuación), no convalidó los actos nulos a la fecha, por lo que no subsanó la escritura de 1996 del caso en consulta; en consecuencia, la compraventa posterior (la de 2005) también estaría viciada de nulidad, salvo que se pudiera contar con la documentación acreditante de que se cumplió con ello o se encontraban amparadas en excepciones previstas por la normativa. El colega de la contraparte está de acuerdo en que RR S. A. adquirió de conformidad a la normativa vigente en ese momento, pero entiende que el negocio tiene como antecedente un contrato nulo, por lo que sería necesaria la sentencia de prescripción.

III. CONSULTA

En virtud de la divergencia de criterios existentes entre los colegas actuantes en el negocio, se consulta a la comisión técnica sobre la bondad de los títulos y sobre la necesidad de realizar el proceso judicial de prescripción adquisitiva.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

La titulación de marras es cuestionada en base al artículo 9.º de la ley 13.608, de 8 de setiembre de 1967, que establecía:

Declárase de interés general que el derecho de propiedad sobre inmuebles rurales y la explotación agropecuaria sean ejercidos por personas físicas o sociedades personales.

Las sociedades anónimas y comanditarias por acciones solo podrán poseer, adquirir o explotar inmuebles rurales, cualquiera fuere el título invocado, cuando la totalidad de su capital accionario estuviere representado por acciones nominativas.

Sin embargo, a la fecha de la escritura de compraventa del 23.7.1996, la zona de ubicación de los bienes referidos —El Caracol (Rocha)— ya no era rural: al faltar uno de los requisitos fundamentales para que rija el artículo recién transcrito, la norma no es de aplicación.

Si bien la Dirección Nacional de Catastro informa sobre el cambio de zona —de rural a urbana— recién en el año 2011, ya antes de esa fecha la Junta Departamental de Rocha, por decreto de 17 de julio de 1967, había establecido:

1.º Decláranse zonas suburbanas los fraccionamientos de terrenos que accedan al océano Atlántico y que a la fecha no tengan catastro técnico.

2.º La Dirección de Arquitectura, Planeamiento y Contralor de Obras procederá al catastro técnico de los solares comprendidos en la presente ordenanza.

3.º Regístrese y pase al Ejecutivo a sus efectos.

La zona donde estaban ubicados los padrones 0000 y 1111 ya no era rural al momento de otorgarse la compraventa de 1996; por lo tanto, no es de aplicación el artículo 9.º de la ley 13.608.

CONCLUSIÓN

No es aplicable a la situación de marras el artículo 9.º de la ley 13.608; desde el punto de vista de dicha normativa, la titulación no es observable. No corresponde realizar proceso judicial de prescripción adquisitiva.

Esc. Javier Carneiro
Informante

—o0o—

La Comisión de Derecho Civil aprueba el informe que antecede con los votos conformes de los Escs. Adriana Amado, Natali Bustelo, M.ª Beatriz Cajarville, Javier Carneiro, M.ª Inés Casatroja, Joaquín Della Mea, Stefanía Della Mea, Agustina Ferreira, Nicolás García Rodríguez, Carlos Groisman, M.ª del Rosario Marchese, M.ª Valentina Martínez Jaime, Francisco Mastropierro, Adriana Olmedo, Javier Parga, M.ª del Pilar Ramírez, Adriana Silva, Carmen Taborda, Verónica Ubillos, M.ª Beatriz Vázquez, M.ª Carolina Vercellino y Juan Pablo Villar.

Esc. Juan Pablo Villar
Coordinador

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 28.10.2025, expediente 3228/2025.*