

## PROMESA DE COMPRAVENTA. PUBLICIDAD REGISTRAL. EMBARGO GENÉRICO

Informes: Civil y Procesal

### Consulta

#### I. HECHOS

**9.12.2013.** *Promesa de compraventa (sin inscripción).* Por documento privado cuyas firmas certificó la Esc. MNE en la ciudad de Maldonado, la Intendencia de ese departamento prometió vender a FEBB, MEVL y KSGA (solteros) el solar padrón 2222 del departamento de Maldonado: la vivienda 1, a favor de FEBB, y la vivienda 2, a favor de MEVL y KSGA; todo ello, de conformidad con la normativa y las resoluciones departamentales que surgen del documento. En dicha promesa se pactó que ella se regirá, en lo pertinente, por las disposiciones del decreto departamental 3.817/2006, las resoluciones 5.192/2008 y 6.129/2008, y la resolución 067678/20111 (exp. 2009-88-01-02522). *En ninguna cláusula se estableció la sujeción de dicho contrato de promesa a las disposiciones de la ley 8.733.*

**2018-2023.** *Embargo.* La información del Registro Nacional de Actos Personales arroja un embargo genérico a nombre de MEVL inscripto en 2018 y reinscripto en 2023.

**5.9.2024.** *Resolución departamental.* Por resolución 8.276/2024 (exp. 2013-88-01-05876, acta .../2024), el intendente de Maldonado resolvió que se apruebe «la solicitud de los señores MEVL y KSGA, quienes renuncian a sus derechos a la vivienda a favor de los señores FEBB y HWGF, y se escriture el inmueble a nombre de estos últimos».

**Hoy.** Se proyecta otorgar la compraventa en cumplimiento de aquella promesa.

#### II. CONSULTA Y OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

Integrado el precio, y con resolución favorable, se pretende otorgar la compraventa entre la Intendencia de Maldonado y FEBB y HWGF. Se consulta si el embargo genérico trabado contra MEVL, inscripto en 2018 y reinscripto en 2023, afecta los derechos de promitente comprador del embargado.

Según la consultante, nos encontramos ante una promesa no inscripta, ni protocolizada; tampoco fueron abonados los impuestos correspondientes, por lo que no se cuenta con los elementos necesarios para la registración del contrato. Estaríamos frente a un derecho de naturaleza mueble. Entiende que el embargo no afectaría los derechos de promitente comprador que el embargado tenía sobre el inmueble, el que fue objeto de renuncia; funda su posición en informes de las comisiones de Derecho Civil, Derecho Registral y Técnica Notarial Procesal (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 2018).

## Informe de la Comisión de Derecho Civil

La consulta versa sobre el alcance del embargo genérico trabado contra uno de los promitentes compradores de una promesa no inscrita. Como corolario de dicho aspecto, debemos de dilucidar, a la luz de las disposiciones de la ley 19.090, de 14 de junio de 2013, si dichos derechos son «registrables» o no. En efecto, dispone el inciso 4.º del artículo 380 del Código General del Proceso, en la redacción dada por la ley referida: «El embargo genérico comprenderá los bienes presentes y futuros registrables del embargado. En caso de universalidades [...]».

Sin pretender ingresar al área propia del derecho registral, lo que ya fuera informado por la comisión respectiva,<sup>1</sup> analizaremos las disposiciones pertinentes, para intentar aclarar si la promesa objeto de la consulta es o no pasible de ser inscrita en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria, y también las disposiciones departamentales aplicables, por tratarse de un bien que pertenece a la Intendencia y se rige, en lo pertinente, por dichas normas.

La normativa departamental aplicable es, entre otras, como surge de la propia promesa, el decreto 3.817/006 y las resoluciones departamentales correspondientes. Dicho decreto se titula «Contratos de viviendas de interés social», fue reglamentado por la resolución 5.192/2008 y fue modificado por la resolución 6.129/2008. De estas normas no surge ninguna disposición que refiera a la inscripción o no de las promesas de compraventa suscriptas por la Intendencia con los beneficiarios de dichas viviendas de interés social. Entendemos que tal ausencia de norma no es casual, ya que estamos frente a promesas que se otorgan como parte de los planes departamentales de regularización de asentamientos irregulares a favor de personas de bajos recursos. Pero dichas normas sí reglamentan la forma de ceder los derechos que emergen de esas promesas, cesión que debe cumplir un proceso administrativo que culmina con la resolución del intendente departamental (en el caso, la resolución 8.276/2024).

No estando previsto en la normativa departamental la inscripción de la promesa, lo cual parece lógico, como señaláramos, debemos analizar las demás normas aplicables.

Considerando el objeto de la promesa multirreferida, es claro que se trata de un inmueble de propiedad común, ya que la cláusula segunda establece: «[...] promete vender libre de obligaciones [...] a la parte designada en segundo lugar, quien en tales conceptos promete comprar, la propiedad y posesión del siguiente inmueble: solar [...] empadronado con el número [...]. Vivienda 1: a favor de [...]. Vivienda 2: a favor de [...]».

El artículo 521 de la ley 13.892, de 19 de octubre de 1970, dispone en su inciso 1.º:

Las promesas de enajenación de inmuebles a plazos cuyo término de ejecución sea menor de un año y los compromisos simples de compraventa, inscritos conforme a los artículos 6.º, 51 y concordantes de la ley 8.733, de 17 de junio de 1931, quedan sujetas a todas las normas de dicha ley.

---

1 *Nota del editor.* El informe de la Comisión de Derecho Registral al que refiere el informante no fue aprobado por la Comisión Directiva Nacional, por lo que no se publica.

El recién referido artículo 51 de la ley 8.733 establece:

Esta ley es obligatoria para las operaciones comprendidas en la definición del artículo 1º siempre que la prestación deba ser cumplida en plazo total no menor de un año. No obstante, regirá en lo pertinente, *si las partes lo acuerdan de modo expreso*, a pesar de que el precio pactado no se hubiere de pagar en cuotas y aun cuando el compromiso omitiere alguno de los requisitos del artículo 4.º [destacado nuestro].

Por su parte, el numeral 2.º del artículo 17 de la ley 16.871 (Ley Registral, de 28 de setiembre de 1997), al establecer los actos inscribibles en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria menciona

las promesas a que refiere la ley 8.733, de 17 de junio de 1931 y sus modificaciones, *siempre que las partes hayan acordado someterse al régimen de dicha ley*. Se exceptúan del pacto de sujeción a la referida ley las promesas respecto de las cuales el régimen especial citado es obligatorio [destacado nuestro].

En ninguna de las cláusulas que componen el contrato en estudio las partes acuerdan someterlo a las disposiciones de la ley 8.733 y sus modificativas. Entendemos que la promesa sometida a consulta no encuadra dentro de las obligadas *per se* al régimen de la ley, pues no tiene los elementos que la ley exige, además de que se trata de un bien en régimen «común»; por ello, la sujeción a dicha norma exige pacto expreso de las partes. Dado que la ausencia de dicho pacto no puede ser suplida, por el especial régimen que establece dicha disposición, y si a ello sumamos las especiales características del negocio citadas *supra* y que hacen innecesario el sometimiento a dicho régimen, entendemos que la promesa no es «registrable». Compartimos, por otra parte, el informe elaborado por la Comisión de Derecho Registral, el que complementa el presente al abarcar otros aspectos relevantes del caso.

En cuanto al alcance del embargo genérico respecto a una promesa que no tiene aptitud registral, nos remitimos a otros informes de esta comisión,<sup>2</sup> así como a lo sostenido en reiteradas oportunidades respecto a la expresión «bienes registrables»,<sup>3</sup> que tantas posiciones diferentes y debates ha generado.

En conclusión: 1) la promesa sometida a consulta, tal como fue acordada entre las partes, *no* es una promesa registrable; 2) el embargo genérico *no* alcanza a los derechos que emergen de la promesa por no ser «bienes registrables».

Esc. Diego Séré Turturiello  
Informante

---

2 Vé. entre otros el informe de la Comisión de Derecho Civil en ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (2001).

3 Vé. entre otros el informe de la Comisión de Derecho Civil en ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (2018: 231-233).

## BIBLIOGRAFÍA REFERIDA

- ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (2018). Comisiones de Derecho Civil, Derecho Registral y Técnica Notarial Procesal (informantes: Karen BONNER, Mercedes AZAR y Gabriela HORMAIZTEGUY, respectivamente). «Embargo genérico. Derechos del promitente comprador. Promesa de compraventa. Publicidad registral». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 104, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 229-236.
- (2001). Comisión de Derecho Civil (informante: Laura PARNÁS). «Embargo genérico. Promesa de compraventa. Resolución de contrato. Publicidad registral». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 87, n.º 7-12 (jul.-dic.), pp. 321-322.

La Comisión de Derecho Civil aprueba el informe que antecede con los votos de los Escs. M.<sup>ª</sup> Valentina Almirón, Américo Bianchi, Karen Bonner, Javier Carneiro, Daniella Cianciarulo, Joaquín Della Mea, Stefania Della Mea, Gustavo Echavarría, Agustina Ferreira, Nicolás García Rodríguez, Adriana Goldberg, Alicia González Bilche, Carlos Groisman, Natalia Hartmann, José Illia, Ana Irabedra, Mónica Jover, M.<sup>ª</sup> del Rosario Marchese, M.<sup>ª</sup> Valentina Martínez Jaime, Francisco Mastropierro, Roque Molla, M.<sup>ª</sup> Rosana Monteverdi, Paola Pólito, M.<sup>ª</sup> del Pilar Ramírez, Ana Lucía Realini, Diego Séré, Adriana Silva, Verónica Ubillos, M.<sup>ª</sup> Paula Valentín, Marynés Van Cranembrouck, M.<sup>ª</sup> Beatriz Vázquez y Juan Pablo Villar.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar  
Coordinadores

## Informe de la Comisión de Técnica Notarial Procesal

En el caso a estudio, coincidimos en todos sus términos con lo establecido en el Informe de la Comisión de Derecho Civil recaído en estos obrados y, en especial, con los fundamentos que apoyan y dan razón a sus conclusiones, en tanto y en cuanto afirmamos que los derechos de promitente comprador emergentes del contrato de promesa de compraventa de marras no resultan alcanzados por el embargo genérico de referencia, por razones de fondo de derecho civil, según se dirá seguidamente.

La referida promesa de compraventa no accede a la nota de *negocio jurídico registrable* y, en consecuencia, los derechos de promitente comprador derivados de ella tampoco son un bien o derecho «registrable», como lo exige claramente el tenor literal del artículo 380.2 del Código General del Proceso, en la redacción dada por la ley 19.090. Vale decir que los derechos emergentes de dicho contrato de promesa de compraventa no inscribible o no registrable son, por su naturaleza intrínseca, bienes o derechos «no registrables» y, por ende, no son abarcados por el ámbito de extensión del embargo genérico, atento a los límites conceptuales legalmente definidos en el precitado artículo («El embargo genérico comprenderá los bienes presentes y futuros registrales del embargado»). Así, dichos derechos de promitente comprador no estarían comprendidos en el vínculo de indisponibilidad que se crea con la traba y eficacia del embargo genérico, según las normas que regulan su estatuto jurídico en nuestro derecho positivo vigente.

Dicho esto, cabe fundamentar la razón por la que entendemos que estamos ante un derecho no registrable, es decir, fundamentar las razones en virtud de las cuales el negocio jurídico que da origen a

este derecho de promitente comprador no registrable no puede acceder a los beneficios que brida la publicidad registral. Recordemos aquí uno de los corolarios fundamentales del *principio de legalidad*, que orienta y vertebra todo el conjunto de disposiciones normativas que conforman el derecho registral, y que establece que solo pueden inscribirse en los Registros Públicos aquellos actos o negocios jurídicos que la Ley Registral admite expresamente para su registro o inscripción.

Entendemos, en forma coincidente con lo establecido por la Comisión de Derecho Civil, que dicha promesa de compraventa no es un negocio jurídico inscribible o registrable por razones de fondo de derecho civil y no accesorias o meramente formales, esto es, que tal calidad, que la excluye de los beneficios de la publicidad registral, en virtud de principio de legalidad, no puede subsanarse sin un acto de voluntad expreso de los otorgantes del negocio jurídico en cuestión. Ello, porque se trata de una promesa de compraventa de un bien de propiedad común —no de propiedad horizontal—, que carece, entre sus disposiciones contractuales, del pacto expreso de sujeción a la ley 8.733, requisito legal de fondo preceptivo para que cualquier compromiso de compraventa pueda ampararse en los beneficios de la mencionada ley (entre ellos, la inscripción registral), conforme a lo establecido por el artículo 51 de la ley 8.733, en la redacción dada por el artículo 154 de la ley 13.420, de 2 de diciembre de 1965, por el artículo 521 de la ley 13.892 y por el artículo 17, numeral 2.º de la Ley Registral.

A nuestro juicio, en esencia, esta es la razón única y fundamental por la que el contrato de referencia queda fuera de la posibilidad de acceder a la nota de negocio jurídico registrable, pues, por su propia naturaleza, carece de un elemento que la ley exige preceptivamente: que provenga de la voluntad expresa de las partes otorgantes, manifestada en el ámbito contractual. Sin esta manifestación de voluntad expresa, el contrato no puede pertenecer nunca a la categoría de los negocios jurídicos registrables al amparo de las disposiciones de la ley 8.733.

Fuera de estos fundamentos, aludir a que la calidad de negocio jurídico registrable depende de que el contrato de promesa de compraventa a estudio tenga todos los elementos formales, más allá de la voluntad de las partes otorgantes claramente expresada en el contrato —elementos formales exigidos por la normativa aplicable, ya sea de naturaleza registral, tributaria, de seguridad social o de derecho notarial, tanto de fuente legal como reglamentaria—, es no solo incorrecto por insuficiente, sino que, además, va en contra de la correcta interpretación del ámbito de extensión del embargo genérico, definido en el artículo 380.2 del Código General del Proceso, con base y sobre el eje del concepto de la «registrabilidad» de los bienes o derechos alcanzados por aquel.

Una correcta interpretación de esta disposición normativa se refiere a aquellos derechos emergentes de contratos o negocios jurídicos que, por su naturaleza jurídica intrínseca, recogida en la legislación vigente, *sean pasibles de registración* —o sean «potencialmente» registrables—, en base al principio de legalidad. No refiere en ningún modo a aquellos negocios jurídicos efectivamente registrados en los diversos Registros Públicos competentes ni a aquellos negocios jurídicos o contratos que, teniendo aptitud registral —es decir, con la posibilidad o la «potencialidad» de ser registrados o inscriptos en los Registros Públicos, en base a su propia naturaleza jurídica—, en los hechos queden fuera de la posibilidad de ser

efectivamente registrados o inscriptos de modo definitivo, ya sea porque el interesado o administrado<sup>4</sup> omitió expresar en el texto de sus disposiciones o porque el profesional escribano actuante omitió controlar determinados aspectos formales exigidos por la normativa vigente; estos, si bien son muy importantes, no dejan de ser accesorios y hasta externos a la voluntad contractual plasmada en el negocio jurídico de que se trate (por ejemplo, la voluntad de vender, comprar, donar, prometer comprar, arrendar, hacer la tradición, etc., expresada en el negocio, con todos los requisitos de validez y eficacia exigidos por las normas de fondo del derecho civil aplicable). Tal es el caso de los fundamentos que sustentan las conclusiones expresadas en el informe de la Comisión de Derecho Registral<sup>5</sup> sobre el caso a estudio, cuyo rigor técnico registral destacamos muy especialmente, en el que, si bien se arriba a la misma conclusión, en el sentido de que dichos derechos de promitente comprador a estudio, por provenir de una promesa de compraventa no inscripta, no resultan comprendidos por el embargo genérico, entendemos que los fundamentos esgrimidos para arribar a tal conclusión son inadecuados para el caso, pues aluden a la omisión de requisitos formales de registración que deben cumplir por imperativo normativo ciertos negocios jurídicos para ser inscriptos de forma definitiva pero no advierten que, previo al examen de calificación registral al que debe ser sometido todo negocio jurídico, debe determinarse con claridad si el negocio jurídico es, por su naturaleza y en base al principio de legalidad, «potencialmente» inscribible, más allá del posterior y necesario examen del cumplimiento de todos los requisitos formales o accesorios a la voluntad intrínseca de las partes ya referidos (a vía de ejemplo, como lo serían la correcta y completa descripción del inmueble objeto del compromiso de compraventa o la especificación de la cuota alícuota que corresponde a cada coindivisario en la totalidad de los derechos de promitente comprador).

Fundar en estos términos la registrabilidad o no de un negocio jurídico, a partir del sentido que le otorga esta posición al concepto de «bienes registrables» al que recurre el artículo 380.2 del Código General del Proceso para delimitar el alcance del embargo genérico, a nuestro juicio, no se compadece con el sentido de la norma en cuestión ni con la intención del legislador de la ley 19.090: se desvía de la correcta interpretación del referido artículo, que, como afirmamos precedentemente, debe entenderse como un negocio jurídico «potencialmente registrable» por su naturaleza jurídica intrínseca, proveniente de la voluntad contractual de las partes, y tomando en cuenta su calificación legal (*principio de legalidad*), aunque no se encuentre en la situación que la normativa accesoria —no de fondo— establece para que dicho negocio se halle en «condiciones de ser efectivamente registrado de forma definitiva».

Una interpretación contraria a la preconizada por nosotros en el presente puede llegar a entrañar graves riesgos. Por ejemplo, que un negocio registrable por su naturaleza jurídica y cuyos derechos emergentes, en consecuencia, también lo son y están de principio alcanzados por el embargo genérico —por voluntad manifiesta, dejación o falta de parte de los interesados o del escribano actuante, al no consignar o controlar ciertos elementos o requisitos formales o accesorios— se convierta en uno no registrable, lo

---

4 Recordemos aquí que, por su naturaleza, y pese a su autonomía, el derecho registral es parte del derecho público y, en particular, tiene fuertes conexiones con el derecho administrativo toda vez que obra una de las funciones fundamentales del Estado: la administrativa.

5 *Nota del editor.* El informe de la Comisión de Derecho Registral al que refiere el informante no fue aprobado por la Comisión Directiva Nacional, por lo que no se publica.

que afectaría gravemente los derechos del acreedor embargante solo por aplicación de normas accesorias de derecho registral, tributario o notarial. O lo que es peor: como derivada de este razonamiento formalista podría dejarse potestativamente en manos de un eventual deudor —titular de un derecho en principio registrable—, al inscribir o no un negocio jurídico potencialmente registrable, la posibilidad de que sus acreedores puedan agredir o no determinados bienes que integran su patrimonio y que son, por su naturaleza, registrables en el sentido de «potencialmente» registrables al que alude el artículo 380.2 del Código General del Proceso y, por tanto, alcanzados por el embargo genérico.

En esa misma dirección, y por abundar en otro ejemplo, supongamos lo siguiente. El comprador de un bien inmueble, adquirido por título compraventa y modo tradición mediante la solemnidad legalmente requerida —escritura pública—, presenta a inscribir el documento portante del acto al Registro respectivo; en el contrato se omite describir el inmueble objeto, con todos los requisitos que la normativa registral demanda; supongamos, además, que el escribano actuante omite contralores fiscales o de seguridad social legalmente requeridos y no acredita para su matriculación registral, por ejemplo, la última procedencia dominial del inmueble, como exige la Ley Registral vigente. Si todas estas omisiones formales, que determinan correctas observaciones efectuadas por el registrador competente en el marco del proceso de calificación registral, no son salvadas en tiempo y forma según la normativa registral vigente y de ello derivase la caducidad de la inscripción, el negocio quedaría fuera de los beneficios de la publicidad registral. Si afirmáramos que, en esta situación hipotética, por las omisiones formales expuestas este negocio jurídico de compraventa de bien inmueble no es «registrable» en el sentido del artículo 380.2 del Código General del Proceso, dicho inmueble, objeto del negocio jurídico compraventa y que está en el patrimonio del comprador-deudor, no podría ser alcanzado por un embargo genérico trabado por un acreedor suyo; dichas omisiones serían las que transformarían el negocio jurídico en no registrable y lo privarían de la posibilidad de pertenecer a la categoría de los negocios jurídicos registrables y de los bienes o derechos registrables, en los términos del artículo 380.2. Entendemos que dicha conclusión sería a todas luces incorrecta y no se compadecería con el sentido ni con la intención del legislador de la ley 19.090, que fue en la línea de que el embargo genérico alcanzase a todos aquellos bienes o derechos registrables del deudor, en el sentido de «potencialmente registrables», según la legislación vigente (principio de legalidad), atento a la naturaleza misma del negocio de voluntad de que se trate y sin aludir a aquellos derechos que estén efectivamente registrados ni a aquellos bienes o derechos que, siendo potencialmente registrables, por razones formales o accesorias provenientes del derecho —registral, tributario, notarial—, no puedan acceder a la nota de negocio registrado con carácter definitivo. Ello no les quitaría su naturaleza de derechos potencialmente registrables, que es, a nuestro juicio, la correcta interpretación del término «registrables» contenido en el artículo 380.2 del Código General del Proceso.

Dr. Esc. Martín Sosa Valerio  
Informante

Reunida la Comisión Técnica Notarial Procesal, se aprueba el informe por parte de la Esc. Claudia Fernández Echeverry, con la conformidad expresada vía correo electrónico de la Esc. Gabriela Hormaizteguy.

*Informes aprobados por la Comisión Directiva Nacional  
de la AEU el 25.11.2025, expediente 3130/2025.*