



RESOLUCION Nº 50 / 2023

Montevideo, 9 de junio de 2023.

VISTO: En estas actuaciones, la Comisión Asesora Registral analiza el planteo del Registrador de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Montevideo, Esc. Edgar Guillama, respecto a la posibilidad de inscribir promesas de compraventa o enajenación de inmuebles cuando su objeto recae en una unidad que forma parte de un edificio en proceso de incorporación a Propiedad Horizontal de acuerdo al Capítulo I del Decreto Ley Nº 14261.

RESULTANDO: I) El nombrado Registrador es favorable a tal posibilidad, aportando al efecto la opinión manifestada por la Profesora Esc. Teresa Gnazzo en su trabajo "Posibilidad de registrar la promesa de enajenación de unidad de edificio en vías de incorporación según Decreto Ley 14261, Cap. I, cuando aun no se ha otorgado el reglamento de copropiedad" (Revista jurídica del Centro de Estudiantes de Derecho. Págs. 51 a 54). En dicho trabajo, la distinguida profesora expresa que de acuerdo al artículo 1283 del Código Civil *"No solo las cosas que existen pueden ser objeto de los contratos, sino las que se espera que existan, pero es necesario que las unas y las otras estén determinadas a lo menos en cuanto a su género"*. Y el inciso 3 del mismo artículo, establece que *"Los hechos han de ser posibles, determinados y en su cumplimiento han de tener interés los contrayentes"*. Al referir nuestro Código a las cosas *"que se espera que existan"*, está definiendo los llamados bienes o cosas futuras y la doctrina ha definido a estos bienes como aquellos que siendo posibles no tienen aun existencia material o jurídica, siendo esto último el requisito determinante para considerarla "cosa presente", ya que muchas veces el bien tiene existencia material pero no existencia jurídica, lo que impide considerarlo como existente y con actualidad a efectos de la contratación. Tal es el caso de la futura unidad horizontal en el régimen del Decreto Ley 14261: ella existe materialmente, ya que el edificio está construido, el apartamento como espacio físico existe, tiene utilidad práctica, pero hasta tanto no se cumplan todos los requisitos exigidos por el mencionado decreto –artículo 5º– no ingresa al régimen de horizontalidad. Dicho bien no admite hasta que ingrese al estado de horizontalidad, negocios dispositivos, pero sí admite negocios obligacionales que la

tomen como objeto futuro. Es más, de acuerdo a la norma citada del Código Civil, no es necesariamente preliminar el contrato que puede celebrarse sobre la futura unidad, sino que puede ser incluso un contrato definitivo, pero no podrá realizarse el ulterior negocio dispositivo “tradición” hasta tanto la cosa existe jurídicamente, es decir hasta que sea cosa presente. Tampoco existe obstáculo legal –continúa la Esc. Gnazzo– para la aplicación, en forma total, del régimen de la Ley N° 8733 a la promesa de una unidad futura. Ya en el régimen de prehorizontalidad de la Ley 10751, se prevé por el artículo 15 (con la redacción dada por el artículo 9 de la Ley 12358), que *“deberán inscribirse... sin otro requisito que la presentación de la misma en tres ejemplares en papel simple con las firmas de ambas partes contratantes y de quien tenga la representación de la empresa constructora en su caso”*. La naturaleza jurídica de una futura unidad horizontal es la misma, ya se prevea su ingreso a la horizontalidad por el sistema de la Ley N° 10751 o por el de la N° 14261; en ambas situaciones es un bien futuro. El Decreto Ley 14560 confirma esta posibilidad cuando establece, en el artículo 9, que se podrá demandar *“su incorporación al régimen de la propiedad horizontal por cualquier sistema legal”*, y en el artículo 10: *“Los derechos acordados a los copropietarios y condóminos en los artículos precedentes, podrán ser ejercidos igualmente por los promitentes compradores con promesa inscrita”*. Sin lugar a dudas, se refiere a promesas de compraventa de futuras unidades (además de referir a promesas de cuota-ava parte indivisa), ya que la referencia a “promitente compradores” es genérica, no excluyendo a los de prehorizontalidad en la operativa del Decreto Ley 14261, ya que habla de *“cualquier sistema legal”*.

II) La Comisión Asesora Registral trató el tema en dictamen N° 46, asentado en Acta N° 489, de fecha 5 de mayo de 2023, compartiendo íntegramente el fundamentado trabajo de la Profesora Esc. Teresa Gnazzo. Entienden asimismo conveniente el dictado de una resolución que recoja este criterio de calificación con carácter vinculante para todos los Registradores.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección General comparte lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

ATENTO: a lo dispuesto por los artículos 1283 del Código Civil, Capítulo I del Decreto Ley N° 14261, de 3 de setiembre de 1974, 15 de la Ley N° 10751, de 25 de



junio de 1946, en la redacción dada por el artículo 9 de la Ley N° 12358, de 3 de enero de 1957, 9 y 10 del Decreto Ley N° 14560, de 19 de agosto de 1976 y 3 numeral 3° de la Ley N° 16871, de 28 de setiembre de 1997 y a lo dictaminado por la Comisión Asesora Registral.

LA DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS

RESUELVE:

1º) **ESTABLECER** como criterio de calificación, con carácter vinculante para todos los Registradores, que son inscribibles las promesas de de compraventa o enajenación de inmuebles cuando su objeto recae en una unidad que forma parte de un edificio en proceso de incorporación a Propiedad Horizontal de acuerdo al Capítulo I del Decreto Ley N° 14261.

2º) **MODIFÍCASE** en lo pertinente, el Manual de Calificación de Inmuebles.

3º) **INSÉRTESE EN LA PÁGINA WEB E INTRANET** el texto de la presente, comunicándose a las direcciones de correo de los usuarios inscriptos en el Sistema de Novedades de la Dirección General de Registros. Cumplido, archívese.-


Esc. Daniella Pena
DIRECTORA GENERAL DE REGISTROS

CM