

PROMESA DE COMPRAVENTA. PROMESA DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES A PLAZOS. COMPRAVENTA

Resumen

La promesa de compraventa inscripta regida por la ley 8.733 es un contrato definitivo, título hábil para transferir el dominio, y la escrituración no requiere una nueva contratación.

Informe: Civil

Consulta

I. RELACIÓN DE HECHOS

2016. NPP y MPP prometen vender a SMB, quien promete comprar la propiedad y posesión del inmueble padrón ...1 según escritura pública autorizada por la Esc. A el 27.9.2016, cuya primera copia se inscribió en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Surge de la cláusula 16 que «las partes convienen expresamente en inscribir este documento en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Montevideo, sección Promesas de Enajenación de Inmuebles a plazo (artículo 51) de la ley del 17 de junio de 1931 y artículo 154 de la ley del 2 de diciembre de 1965, que las partes declaran conocer».

2017. Surge de la escritura pública autorizada por la Esc. A el 3.2.2017, cuya primera copia fue inscripta en el Registro de la Propiedad correspondiente, que:

- En el membrete, se tituló que el negocio que se otorga en la escritura es una compraventa.
- Comparecieron, por una parte, NPP y MPP, y, por otra parte, SMB.
- En la cláusula 1, se relaciona la promesa referida, y se describe y deslinda de manera completa el inmueble padrón ...1.
- En la cláusula 2, se estableció que el precio de la compraventa asciende a X, el que se hace efectivo con un subsidio total servido por el Estado y que la parte compradora integró, por lo que, estando integrado el precio, las vendedoras otorgaron carta de pago total.
- En la cláusula 3, se estableció que el inmueble objeto de este contrato queda gravado por el término de 25 años con derecho real a favor del MVOTMA (ley 16.736, art. 447).
- En la cláusula 4, se estableció que, en señal de tradición, la parte vendedora confirma en la posesión que ya tiene la parte compradora.

- En la cláusula 5, se estableció que la parte vendedora se obliga al saneamiento conforme a derecho.
- En la cláusula 6, se estableció que el bien objeto de este contrato será destinado para casa habitación de la compradora y su núcleo familiar.
- En la cláusula 7, se estableció que la parte vendedora declara las típicas declaraciones fiscales y de seguridad social que corresponde realizar cuando se otorga una compraventa. A su vez se establece que la parte compradora declara conocer los artículos 341, 342 y 344 de la ley 17.930.
- En la cláusula 8, se estableció que la adquirente declara bajo juramento, entre otras cosas, que exonera al MVOTMA y a la ANV de toda responsabilidad con respecto a la bondad de los títulos del bien objeto de la presente enajenación.
- Se omitió, en la escritura referida, la cláusula que, de acuerdo a los usos notariales, suele decir: «En cumplimiento de la promesa referida AA vende a BB, quien en tales conceptos compra la propiedad y posesión del inmueble relacionado en la cláusula primera».

II. CONSULTA

Se ha observado la escritura referida por entenderse que se trata de un caso de nulidad por falta de objeto y que el negocio debe reotorgarse. Se solicita la opinión de la Asociación de Escribanos del Uruguay al respecto.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

I. LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE LA QUE SURGEN OBLIGACIONES DE DAR

El artículo 521 de la ley 13.892 admitió la validez de la promesa de compraventa de la cual surgieran obligaciones de dar, ya sea tanto de pago del precio de la compraventa prometida como de la entrega de la cosa. GAMARRA rotuló estas promesas de compraventa anómalas, ya que escapaban a la referencia conceptual de un contrato preliminar, cuyo contenido obligacional es de hacer otro contrato. El eminente tratadista expresa: «Promesa de enajenación de inmuebles a plazos y promesas de compraventa impropia, atípica o anómala. Asimilación de regímenes jurídicos».⁵⁹ Según fuera dicho en la 3.ª edición del tomo IX del *Tratado de derecho civil uruguayo*, el contrato preliminar puede no encontrarse en estado puro, al menos en los contratos que presenta la vida económica de nuestro país; más común es el

59 GAMARRA, Jorge. *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo IV (4.ª ed. act.). Montevideo: FCU, p. 40 y ss.

contrato que denominamos *promesa impropia, atípica o anómala*, porque anticipa ciertos efectos que son típicos del contrato definitivo.

En la vecindad del contrato preliminar puro, que solo engendra obligaciones de hacer, existe otro negocio que genera, desde su perfeccionamiento, ciertas obligaciones que corresponden al típico contrato definitivo. Así, en nuestro país es frecuente encontrar, en la venta de bienes inmuebles, los denominados *compromisos de compraventa*, que establecen la obligación de entregar la cosa prometida en venta y la de pagar el precio al contado o en cuotas, posponiendo el otorgamiento de la escritura de compraventa para un momento futuro, que a veces se hace coincidir con el del pago de la última cuota.

Se observa que, en este caso, existen obligaciones de dar, que corresponden al contrato definitivo y son denominadas por CARRARA y MESSINEO como *prestaciones sustanciales*, a fin de distinguirlas de aquellas que generan el contrato preliminar, el cual solo origina, según vimos, obligaciones de hacer. La presencia de estas prestaciones sustanciales constituye uno de los elementos que sirve para diferenciar al contrato preliminar del definitivo. Así, la promesa de compraventa, que es un contrato preliminar, genera por ello obligaciones de hacer, mientras que el contrato definitivo (la compraventa) produce obligaciones de dar: entregar la cosa y pagar el precio (prestaciones sustanciales). Sin embargo, hoy día esta separación tajante y neta entre los contratos preliminar y definitivo se ha debilitado, originándose un negocio único que pretende acumular en su seno aspectos que son propios tanto del contrato preliminar (otorgar en el futuro la escritura de compraventa) como del contrato definitivo (cumplimiento de las prestaciones sustanciales típicas de la compraventa: entrega de la cosa y pago del precio).

A nuestro juicio, el denominado *compromiso de compraventa* no puede valer como contrato preliminar, porque produce las obligaciones típicas del contrato definitivo y porque, además, estas obligaciones se ejecutan o cumplen en su totalidad durante la vigencia de este contrato, al que se pretende denominar *compromiso*, pero que en puridad es un contrato definitivo de compraventa. Todo lo cual ha sido confirmado por nuestra jurisprudencia de manera uniforme. Por lo tanto, este «compromiso de compraventa», que es, en verdad, una compraventa, es similar al contrato denominado promesa de enajenación de inmuebles a plazos, a tal punto que en la práctica notarial se utiliza exclusivamente el nombre de promesa de compraventa o compromiso de compraventa indistintamente. Máxime cuando su validez ha sido admitida por el artículo 154 de la ley 13.420 y el artículo 521 de la ley 13.892, siendo, por consiguiente, registrables y con iguales efectos que la ley 8.733 dispone para las denominadas promesas de enajenación de inmuebles a plazos.

Recapitulando, la promesa de compraventa anómala —denominada en la jerga forense *compromiso de compraventa*— inscrita, presenta idéntico régimen jurídico que la promesa de enajenación de inmuebles a plazos

inscripta. Mal entonces puede existir diferencia entre uno y otro tipo de negocio, así como respecto a las consecuencias de su inscripción registral. La calidad de *contrato definitivo* de los negocios referidos no hace que estos constituyan, por sí solos, títulos hábiles para adquirir el dominio, sino que requieren un elemento externo, que es la inscripción en el Registro correspondiente. En este sentido, marcamos nuestra discrepancia con la posición de GAMARRA, quien identifica los conceptos de la referencia, o sea, contrato definitivo como título hábil para transferir el dominio. Como expresamos en nuestro trabajo «La falta de venia judicial no afecta la validez y eficacia de la promesa de compraventa con aptitud registral»,⁶⁰ la ley 8.733 restó al contrato que inauguró de la calidad por sí solo para ser título hábil: dicha investidura solo la logrará el contrato una vez cumplido el requisito legal de la inscripción en el Registro respectivo.

El Prof. Santiago CARNELLI también entiende que «los compromisos simples de compraventa inscriptos de acuerdo con el artículo 51» de la ley 13.892 constituyen contratos definitivos y no preliminares. Expresa CARNELLI:⁶¹

Si esta ley de 1970 dice que pueden inscribirse las promesas de enajenación y los compromisos simples de compraventa inscriptos de acuerdo con el artículo 51, y el artículo 51 nos reitera en este caso que del contrato surge la obligación de pagar el precio, ¿estamos frente a un contrato preliminar? [...] si hay obligación de pagar el precio, ya nos olvidamos que estamos frente a un contrato preliminar. Es necesariamente un[o] definitivo.

En todos los casos, más allá de la calificación de estas promesas de compraventa, el anticipo de las prestaciones desplaza la función propia de la compraventa como fuente de obligaciones.

II. LA FUNCIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA EN ETAPA DE EJECUCIÓN DE LOS CONTRATOS REGULADOS POR LA LEY 8.733, MODIFICATIVAS Y CONCORDANTES

De acuerdo con lo expuesto precedentemente, tanto la promesa de enajenación de inmuebles a plazos como las promesas de compraventa *anómalas*, como las definió GAMARRA, son contratos definitivos. En esta posición no cabe dudar de la innecesariedad de sumar otro negocio obligacional definitivo como la compraventa. Pero, aún cuando se dudase de la calificación de contrato definitivo expuesta para las promesas de compraventa con anticipo de prestaciones, la escritura pública otorgada en su cumplimiento

60 MOLLA, Roque. «La falta de venia judicial no afecta la validez y eficacia de la promesa de compraventa con aptitud registral». En *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XX, p. 443.

61 CARNELLI, Santiago, et al. «Promesa de enajenación de inmuebles a plazo». Ciclo de conferencias organizado por el Instituto de Investigación Jurídica del Centro Universitario Montefaro. Montevideo: FCU, 1989, p. 32.

no requeriría una manifestación expresa de vender y comprar, sino, como en el caso en consulta, su función es otra. En especial, con relación a las promesas de compraventa referidas, como expresa CAFARO:⁶²

Es por lo indicado que en el tráfico económico moderno la oposición de fuerzas entre documento privado y escritura pública se hace evidente, pues, en el campo de las enajenaciones inmobiliarias, en mérito de múltiples exigencias legales no siempre inmediatamente salvables. Por ello las partes solo pueden vincularse mediante un acuerdo preparatorio, para el que prima el documento privado.

Además, en términos normales, un sinnúmero de aquellos negocios concluye con el otorgamiento del contrato definitivo en escritura pública, con su contenido económico totalmente agotado, quedando pendiente la concreción jurídica de la enajenación en condiciones de ser inscrita en el Registro Público. Así, puede llegarse —y se llega— al mismo fin sin que virtualmente haya habido ocasión para la puesta en marcha de la función preventiva ínsita en la exigencia de la escritura pública.

Tales situaciones que se generan sin tal documento culminan con el cumplimiento de una única obligación pendiente: la consumación de la transmisión mediante la forma solemne.

Vemos, entonces, que en los hechos la aparición de la escritura se produce en un momento en el cual, por ejemplo, el comprador abonó total o parcialmente su precio, ha recibido el inmueble, etc., aun antes de haber nacido, formalmente, el contrato de compraventa. El acuerdo preliminar, pero determinante, prescinde de la forma escritura pública, produciéndose, así, una suerte de *corrimiento* de ella desde la zona de validez hacia la zona de cumplimiento de la relación, pues lo decisivo fue el momento del llamado preliminar a partir del cual nació y se agotó la relación económica propia del contrato de compraventa. Ello va en desmedro de la propia vigencia práctica de las antiguas y permanentes cualidades de la escritura pública, que justificaron y fundamentan su exigibilidad como forma preceptiva, pues ella se hace presente en momento en que ya no es posible efectivizar su esencial carácter preventivo en sentido global.

En la promesa de compraventa atípica, más allá de la calificación que se haga de esta, surgen obligaciones de dar, esto es, pagar el precio por el promitente comprador y transferir el dominio por el promitente vendedor, por lo que no corresponde exigir su renovación en el momento de la compraventa, instancia en la que, por lo general, solamente resta, como expresa CAFARO, el cumplimiento de la obligación de transferir el dominio por el promitente vendedor. En otros términos, la llamada compraventa en cumplimiento de la promesa de compraventa anómala no es fuente de las obligaciones de dar cosa por precio, sino que es un negocio de constatación de los hechos surgidos con motivo del otorgamiento de la mencionada

62 CAFARO, Eugenio. «Función de la escritura pública en transmisiones inmobiliarias». En *Revista Jurídica del Centro Estudiantes de Derecho*, 2.^a época, año 1, n.º 1 (mayo 1990), p. 18.

promesa de compraventa anómala y necesario para la inscripción registral pertinente.

De otra parte, no es de precepto la solemnidad por escritura pública de la transferencia del dominio, como opina YGLESIAS.⁶³ Lo dicho, por cuanto la posibilidad de tradición real establecida por el Código Civil sigue vigente. En su caso, a los efectos de proceder a la inscripción de la enajenación en el Registro de la Propiedad, corresponderá aportar la correspondiente prueba de haber operado la tradición en forma real.

III. CONCLUSIÓN

En el caso sometido a consulta, se cumplió con la forma escritura pública requerida por la ley 8.733, modificativas y concordantes, en la cual se representaron los hechos pasados contractuales, con inclusión de la tradición.

El título en lo que dice relación con el objeto de la consulta no es observable.

Esc. Roque Molla
Informante

Argumentación complementaria del Esc. Juan Pablo Villar

La consulta referida fue informada por el Esc. Roque MOLLA y coincido con lo allí expuesto. Sin perjuicio de ello, realizo el presente escrito por entender que, aun si no se siguiera esa posición, el negocio otorgado sería válido con base en los siguientes argumentos.

PRIMERA PARTE

Comparto el informe realizado por el Esc. Roque MOLLA por los argumentos que siguen a continuación. El artículo 769 del Código Civil establece que, para que se adquiera el dominio por la tradición, se requiere que la tradición se haga en virtud de un título hábil para transferir el dominio. La palabra *título*, en sentido técnico, significa la causa eficiente para la

63 «La promesa de enajenación se adecua perfectamente a estas ideas de título como causa de la transmisión, en cuanto se trata de un negocio obligacional, que sirve de causa suficiente a la tradición (escritura traslativa de dominio). [...] La promesa, entonces, es título, al igual que lo es la compraventa; la diferencia entre ambas estará en que, en esta última, la traslación del dominio puede hacerse por todas las formas de la tradición real o ficta, en tanto que, en la promesa, hay un régimen convenido que restringe la tradición a la que se realice a través de la escritura traslativa de dominio» (YGLESIAS, Arturo. *Derecho de las cosas*, tomo II, vol. 2. Montevideo: FCU, 2008, p. 141).

adquisición de un derecho⁶⁴ y la especie título hábil para transferir el dominio es la causa que justifica el desplazamiento dominial. El artículo 1 de la ley 8.733 establece que «la promesa de enajenación de inmuebles a plazos es un contrato por el cual una de las partes se obliga a transferir el dominio y la otra a adquirirlo por prestaciones pagaderas en cuotas sucesivas o periódicas», y, según los artículos 15 y 16, la inscripción en el Registro confiere al adquirente que haya cumplido con las obligaciones que dichos artículos mencionan «acción para exigir la transferencia y entrega del bien que constituye el objeto de la prestación». A su vez, el artículo 18 dispone que «las promesas no inscriptas, que consten en instrumento público o privado, solo producirán acción personal y se regirán por los principios de derecho común (artículo 1664, última parte del inciso 1 del Código Civil)».

En virtud de lo dispuesto por la ley 8.733, algunos autores, como CARNELLI⁶⁵ y MOLLA,⁶⁶ han considerado que el contrato denominado *promesa de enajenación de inmuebles a plazos* es un contrato definitivo y es título hábil para adquirir el dominio una vez cumplido el requisito de inscripción en el Registro⁶⁷ correspondiente, mientras que otros autores, como Juan BLENGIO,⁶⁸ Jorge GAMARRA, Luis LARRAÑAGA, Raúl GAMARRA y Jorge Luis GAMARRA,⁶⁹ han sostenido que se trata de un contrato definitivo y título hábil para transferir el dominio aunque no se haya inscripto.

Mientras que la promesa de compraventa común es un contrato preliminar en el cual las partes se obligan a otorgar un contrato definitivo compraventa y recién ahí surgirá la obligación de transferir el dominio por tradición, en la promesa de enajenación regulada por la ley 8.733 la parte promitente enajenante se obliga a transferir el dominio, cuyo cumplimiento no requiere un nuevo contrato, sino una escritura de traslación de dominio (ley 8.733, art. 31), la cual contendrá la tradición. YGLESIAS⁷⁰ lo expresa en estos términos:

64 Véanse RUBBO, Horacio. *Estudio de títulos*. Montevideo: AEU, 2008, p. 12; BAGDASSARIAN, Dora. *Estudio de títulos y liquidación de créditos*, tomo 1. Dirección de Coordinación, Capacitación y Apoyo Actuarial, 1998, p. 17; YGLESIAS, Arturo. *Derecho de las cosas*, tomo II, vol. 2. Montevideo: FCU, 2008, p. 141.

65 CARNELLI, Santiago. «El saneamiento en la promesa de enajenación: ley 8.733». En *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo IX, p. 254.

66 MOLLA, Roque. Ob. cit., p. 443.

67 MOLLA considera que, a partir de la entrada en vigencia del artículo 384 del Código General del Proceso, que prevé la ejecución en natura de la obligación de hacer, la situación puede plantearse de otra manera (MOLLA, Roque. Ob. cit., p. 444).

68 BLENGIO, Juan. «Contratos de intercambio de inmueble por precio, rotulados “promesas”. Validez, eficacia y ejecución forzada específica. Ensayo de aplicación de un modelo basado en la lógica formal». En *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XXIII, pp. 448-450.

69 GAMARRA, Jorge, et al. *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo IV (5.ª ed. act.). Montevideo: FCU, 2006, p. 24.

70 YGLESIAS, Arturo. Ob. cit., p. 141.

La promesa de enajenación se adecua perfectamente a estas ideas de título como causa de la transmisión, en cuanto se trata de un negocio obligacional, que sirve de causa suficiente a la tradición (escritura traslativa de dominio). [...] La promesa, entonces, es título, al igual que lo es la compraventa; la diferencia entre ambas estará en que, en esta última, la traslación del dominio puede hacerse por todas las formas de la tradición real o ficta, en tanto que en la promesa hay un régimen convenido que restringe la tradición a la que se realice a través de la escritura traslativa de dominio.

Entre la promesa de enajenación de inmuebles a plazo regulada por la ley 8.733 y la promesa de compraventa pura, existe lo que se ha denominado *promesa de compraventa impropia, atípica o anómala*, que es aquella que no se adapta exactamente al tipo previsto por la ley 8.733, pero que genera las obligaciones típicas del contrato definitivo, como ser la obligación de entregar la cosa y pagar el precio. De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 51 de la ley 8.733 en la redacción dada por el artículo 154 de la ley 13.420, la ley 8.733 regirá este tipo de promesas anómalas en lo pertinente si las partes lo acuerdan de modo expreso, a pesar de que el precio pactado no hubiere de pagarse en cuotas y aun cuando el compromiso omitiere alguno de los requisitos del artículo 4, y, según el artículo 521 de la ley 13.892, los compromisos simples de compraventa, inscriptos conforme a los artículos 6 y 51, y concordantes de la ley 8.733, quedan sujetos a todas las normas de dicha ley. Por lo tanto, las promesas atípicas, que son las que en la práctica notarial suelen otorgarse, pueden, por acuerdo expreso, quedar regidas por la ley 8.733 y, por lo tanto, calificables como contratos definitivos y títulos hábiles para transferir el dominio.

En el caso analizado, en el año 2016 se otorgó una promesa de compraventa atípica, habiéndose pactado en la cláusula 16 que las partes convinieron inscribir el contrato e hicieron referencia expresa al artículo 51 de la ley 8.733, por lo tanto, el contrato se regula por dicha ley. Por lo tanto, la promesa de compraventa otorgada es un contrato definitivo, es título hábil para transferir el dominio y para lograr la transferencia bastaba con otorgar la escritura traslativa de dominio con la tradición operada sin que correspondiera otorgar un contrato de compraventa. En el caso planteado, de la cláusula 4 de la escritura pública autorizada el 3.2.2017, surge la tradición que debía otorgarse con lo cual se produjo la trasmisión dominial.

SEGUNDA PARTE

Sin perjuicio de lo expuesto, si no se compartiera la posición expresada y se sostuviera que es necesario que en la escrituración se otorgue el tipo contractual compraventa, entiendo que, en el caso planteado, la aplicación de las reglas sobre interpretación que establece el Código Civil conducen a concluir que el consentimiento existió y el negocio fue válido.

Según la tesis del doble contrato, luego de que se otorga una promesa regulada por la ley 8.733, es necesario otorgar otro contrato, que es la compraventa y, luego, la tradición. En ese sentido, PEIRANO⁷¹ ha expresado que, «después que se han pagado todas las cuotas para que el título quede perfecto, hay que hacer una escritura definitiva de compraventa; conclusión esta que resulta de toda la economía de la ley y, además, del mismo artículo 31 [...]». De seguirse esta postura, luego de otorgarse una promesa de compraventa con acuerdo expreso de regirse por la ley 8.733, sería necesario otorgar la escritura de compraventa y tradición, lo cual nos conduce a realizar la actividad interpretativa necesaria para concluir si en el caso concreto se otorgó o no dicha compraventa.

En primer lugar, corresponde señalar una cuestión metodológica. Para comenzar el análisis de un contrato, es necesario transitar diversas etapas que, como expresa RODRÍGUEZ RUSSO,⁷² comienza con la fijación de los hechos acontecidos, luego, la interpretación de esos hechos, posteriormente, la calificación del contrato, que consiste en ubicar a los contratos en categorías definidas por la ley, como también dentro de las elaboradas por la doctrina, y, luego, la subsunción que implica aplicar al negocio ya interpretado y calificado las normas legales propias del negocio.⁷³ En la etapa de subsunción el escribano debe controlar que el negocio haya cumplido con las exigencias normativas para producir los efectos deseados y para ello, un método muy eficiente, a vía de ejemplo, es el que proponen CAFARO y CARNELLI⁷⁴ para verificar que el negocio haya cumplido con los requisitos normativos de existencia, validez y eficacia. Por lo tanto, para determinar si en el caso concreto existió consentimiento o no, o si existió objeto o no, primero corresponde interpretar los hechos que surgen del documento contractual y después corroborar si los hechos se adecuaron o no a los requisitos de existencia, validez y eficacia.

Los artículos 1297 a 1307 del Código Civil establecen las reglas que regulan la actividad hermenéutica en materia contractual, y se trata de normas obligatorias y no de meras opiniones o consejos para el intérprete. El artículo 1297 del Código Civil dispone que «las palabras de los contratos deben entenderse en el sentido que les da el uso general, aunque el obligado pretenda que las ha entendido de otro modo». Y el artículo 1299 del Código Civil, que «las cláusulas equívocas o ambiguas deben interpretarse por medio de los términos claros y precisos empleados en otra parte del

71 PEIRANO FACIO, Jorge. *Curso de contratos*, tomo II, 1960, p. 121.

72 RODRÍGUEZ RUSSO, Jorge. «Capítulo II». En *La interpretación del contrato*. Montevideo: FCU, 2006.

73 «Pero, para poder calificar, primero hay que interpretar, pues mal se puede determinar el tipo de negocio, su régimen jurídico, y su valoración en términos de validez o invalidez, sin antes indagar qué fue lo que quisieron las partes» (RODRÍGUEZ RUSSO, Jorge. Ob. cit., p. 71).

74 CAFARO, Eugenio y CARNELLI, Santiago. *Eficacia contractual*. Montevideo: FCU, 1996.

mismo escrito, cuidando de darles no tanto el significado que en general les pudiera convenir, cuanto el que corresponde por el contexto general».

En la doctrina española, DIEZ PICAZO⁷⁵ ha señalado que, en la interpretación de los contratos, tiene gran importancia lo que BETTI llamó el *canon hermenéutico de la totalidad*, que implica superar las contradicciones al relacionar las cláusulas entre sí e, incluso, entre contratos vinculados, y en doctrina nacional, GAMARRA⁷⁶ señala que: «Si el contrato es “un todo coherente”, “un organismo coherente”, debe existir necesariamente armonía entre las diversas cláusulas que lo componen». De manera que, en la interpretación de los contratos, las palabras deben entenderse en el sentido que les da el uso general, pero consideradas en el contexto de la totalidad del texto contractual y no de manera aislada. A su vez, la interpretación requiere una mediación entre el texto y los hechos, lo cual es dispuesto por el artículo 1301 del Código Civil al establecer que «los hechos de los contrayentes, posteriores al contrato, que tengan relación con lo que se discute, servirán para explicar la intención de las partes al tiempo de celebrar el contrato».

La doctrina⁷⁷ y la jurisprudencia⁷⁸ nacionales han entendido que, a pesar de que el texto se refiere solo a los hechos posteriores, debe apreciarse el comportamiento total de las partes, anterior, simultáneo y posterior a la conclusión del contrato.

En doctrina extranjera, NINO⁷⁹ ha escrito que «el contexto lingüístico en el que la oración aparece (las frases que se dicen antes o después) y la situación fáctica en que se la formula (el lugar, el momento, etc.) son a veces datos relevantes para determinar bien el significado de una oración».⁸⁰ En la misma línea de pensamiento, ANIDO expresa:⁸¹ «GADAMER ha escrito

75 DIEZ PICAZO, Luis. *Fundamentos del derecho civil patrimonial: introducción*, tomo 1: *Teoría del contrato* (6.ª ed.). Madrid: Thomson Civitas, 2007, p. 502.

76 GAMARRA, Jorge. *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo XVIII (4.ª ed. act.). Montevideo: FCU, p. 256.

77 RODRÍGUEZ RUSSO, Jorge. Ob. cit., pp. 198-199.

78 Suprema Corte de Justicia, integrada por Pérez Manrique (r), Chediak, Larrieux, Ruibal, Chalar, sentencia número 732, de 6 de agosto de 2014, texto de la sentencia que se realizó por cita a la sentencia 878/2012, citando, a su vez, pronunciamiento 115/07. Suma publicada en *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XLV, p. 412. En el mismo sentido, puede verse suma de la sentencia número 115, de la Suprema Corte de Justicia, de 30 de julio de 2007, publicada en *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XXXVIII, p. 237.

79 NINO, Carlos Santiago. *Introducción al análisis del derecho*. Buenos Aires: Astrea, 2005, p. 259.

80 En similar sentido, José LÓPEZ HERNÁNDEZ escribe: «La interpretación requiere la comprensión lingüística del texto como mínimo, pero, además, requiere el conocimiento de los factores extralingüísticos que acompañan al texto o mensaje. Estos factores componen lo que, en general, se suele denominar contexto y sin conocerlos es imposible hacer una interpretación completa» (LÓPEZ HERNÁNDEZ, José. *Lenguaje, normas y sistema jurídico*. Madrid: Tecnos, 2012, p. 75).

81 ANIDO, Raúl. «De la eficacia del documento notarial». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 89, n.º 1-12 (ene.-dic.), 2003, p. 77.

que el intérprete, para comprender el texto, no puede querer ignorarlo a sí mismo, y a la situación hermenéutica concreta en la que se encuentra». Es por ello que «está obligado a relacionar el texto con esta situación, si es que quiere entender algo de él. Lo que VALLET DE GOYTISOLO concreta señalando que, para poder comprender el texto, debe explicarse y explicar las cosas a las cuales se refiere este».

En el caso concreto, si bien se omitió la cláusula que, de acuerdo con los usos notariales, suele decir: «En cumplimiento de la promesa referida AA vende a BB, quien en tales conceptos compra la propiedad y posesión del inmueble relacionado en la cláusula primera», del resto de las cláusulas —así como de la situación fáctica regulada—, surge con claridad que las partes expresaron su voluntad de vender y comprar el inmueble descrito en la cláusula 1 en cumplimiento de la promesa otorgada. Ello porque, en la cláusula 1, se relaciona la promesa, y se describe y deslinda de manera completa el inmueble padrón ...1; en la cláusula 2, se estableció que el «precio de la compraventa» asciende a X, y que «la parte compradora» integró, por lo que, estando integrado el precio, «las vendedoras» otorgaron carta de pago total; en la cláusula 4, se estableció que, en señal de tradición, «la parte vendedora» confirma en la posesión que ya tiene «la parte compradora»; en la cláusula 5, se estableció que «la parte vendedora» se obliga al saneamiento conforme a derecho; en la cláusula 6, se estableció que el bien objeto de este contrato será destinado para casa habitación de «la compradora» y su núcleo familiar; en la cláusula 7, se estableció que «la parte vendedora» declara las típicas declaraciones fiscales y de seguridad social que corresponde realizar cuando se otorga una compraventa; en la cláusula 8, se estableció que «la adquirente» declara bajo juramento, entre otras cosas, que exonera al MVOTMA y a la ANV de toda responsabilidad con respecto a la bondad de los títulos del bien objeto de la «presente enajenación».

Además, en la escritura se hace referencia al artículo 447 de la ley 16.736, según el cual los bienes adquiridos con subsidios otorgados al amparo de lo establecido en el capítulo V de la ley 13.728 quedan gravados por el término de 25 años con derecho real a favor del MVOTMA, debiendo constar en la escritura respectiva. La referencia al derecho real y a la ley referida es una expresión inequívoca de que la voluntad de NPP y MPPP fue enajenar en cumplimiento de la promesa de compraventa y la de SMB fue adquirir en cumplimiento de ella.

Como corolario de lo expuesto, a pesar de la omisión referida, de la interpretación del contrato de acuerdo a las reglas establecidas por el Código Civil resulta con claridad que las partes expresaron en la escritura pública su voluntad de otorgar la compraventa y tradición del inmueble descrito y deslindado en la cláusula 1 en cumplimiento de la promesa que se relaciona como antecedente. A ello corresponde agregar que, según el artículo 1298 del Código Civil, «Habiendo ambigüedad en las palabras, debe buscarse más bien la intención común de las partes que el sentido literal

de los términos» y, en el caso planteado, es indiscutible que la intención común fue enajenar el inmueble en cumplimiento de la promesa.

III. CONCLUSIONES

1. Se comparte el informe realizado por el Esc. Roque MOLLA en el sentido de que no es necesario una doble contratación y la titulación es correcta.

2. Si se siguiera la posición de la doble contratación, de la interpretación del contrato de acuerdo con las reglas establecidas por el Código Civil, resulta con claridad que las partes expresaron en la escritura pública su voluntad de otorgar la compraventa y tradición del inmueble descripto y deslindado en la cláusula 1 en cumplimiento de la promesa que se relaciona como antecedente.

Esc. Juan Pablo Villar

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. María Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, María Laura Conde, Ana Correa, Carina Charlone, Stefania Della Mea, Gustavo Echavarría, Regina Felder, Nicolás García Rodríguez, Mónica Jover, Florencia Manfredi, Francisco Mastropierro, Patricia Méndez, Roque Molla, Javier Parga, Laura Parnás, María del Pilar Ramírez, Ana Realini, Diego Séré, Verónica Ubillos, María Beatriz Vázquez y Juan Pablo Villar, aprueba el informe realizado por el Esc. Roque Molla. Sin perjuicio de ello, si se tratara de una compraventa directa, la titulación no sería observable, por los fundamentos expuestos por el Esc. Juan Pablo Villar.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 13.8.2019, expediente 2192/2019.*