

OBJETO (CONTRATOS). PROMESA DE COMPRAVENTA. PROMESA DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES A PLAZOS. COMPRAVENTA. INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO

Resumen

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

Se concluye en la bondad del contrato de compraventa para el caso que no sea en cumplimiento de promesa de compraventa inscrita, reconociendo la existencia de consentimiento y objeto válidos. La argumentación jurídica se funda principalmente en la interpretación contractual. En forma secundaria, coadyuva a la bondad del título el instituto de la prescripción adquisitiva como excepción.

Informe: Civil

Consulta

Formulo la siguiente consulta relacionada con una escritura de compraventa, en la cual falta la cláusula de objeto, no hay aceptación expresa del comprador ni tampoco propuesta expresa del vendedor, que forma parte del proceso dominial del padrón a estudio, el que se proyecta vender, y las partes han considerado presentar la consulta a estudio del Instituto de Investigación de la Asociación de Escribanos del Uruguay (AEU).

Realizada una búsqueda de consultas similares, ya evacuadas por la AEU, solamente se encontró una consulta técnica, publicada en el tomo 98 de la *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay* (de enero a diciembre de 2012, de la página 382 a la 388), en la que se consultó ante la ausencia del consentimiento del comprador. Esta difiere de la presente, ya que, en el caso planteado en autos, hay ausencia no solo de aceptación de la propuesta, sino también de la propuesta en sí misma, o sea, ausencia absoluta de la cláusula de objeto.

I. ANTECEDENTES

1973. Compraventa. Por escritura de compraventa autorizada el 18.12.1973, en la ciudad de Montevideo, por el Esc. FMM, MCP y ERMP enajenaron por título compraventa y modo tradición a NMV, casado con EBP, las 3/4 partes del padrón ...1, cuya primera copia fue inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble de Montevideo con el número ..., al folio ..., libro ..., de fecha 21.12.1973. En la mencionada escritura, no hay cláusula

de objeto. La referida compraventa se otorgó en cumplimiento de promesa de compraventa de fecha 23.11.1973, inscrita en el Registro General de Inhibiciones, sección Promesas de Enajenación de Inmuebles a Plazos, surgiendo de la cláusula de antecedentes de la compraventa referida la descripción y deslinde del bien objeto de la presente consulta.

1975. Compraventa. Por escritura autorizada el 4.9.1975, en la ciudad de Montevideo, por el Esc. FMM, GLP enajenó por título compraventa y modo tradición a NMV, casado con EBP, 1/4 parte del padrón, cuya primera copia fue inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble de Montevideo con el número ..., al folio ..., libro ..., de fecha 5.10.1976.

1976. Sucesión. El 7.5.1976, falleció NMV. Su sucesión se tramitó ante el Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de ... Turno, en los autos caratulados «MV, N: sucesión», ficha .../76. Su sucesión fue declarada judicialmente abierta por resolución ..., de 21.5.1976. Se efectuó el emplazamiento y las publicaciones por el término legal en el *Diario Oficial* y *Diario Español*. Por resolución dictada el 10.9.1976 con el número ..., se declararon herederos del causante NMV a sus hijos legítimos MCMB y JLMB, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge supérstite EBP. El certificado de resultancia de autos fue inscripto en el Registro General de Traslaciones de Dominio de Montevideo, con el número ..., folio ..., libro ..., de fecha 5.10.1976. Se incluyó el bien objeto de la presente consulta.

1976. Cesión de derechos hereditarios. Por escritura de fecha 4.11.1976, autorizada en esta ciudad por el Esc. JPFA, cuya primera copia fue inscrita en el Registro Nacional de Actos Personales, de fecha 9.11.1976, con el número ..., folio ..., libro ..., MCMB cedió los derechos hereditarios que le correspondían en la sucesión de su padre a NMV a JLMB.

1999. Sucesión. EBP falleció intestada en la ciudad de Montevideo, el 29.12.1997, siendo de estado civil viuda de sus únicas nupcias con NMV, su sucesión fue tramitada ante el Juzgado Letrado de Familia de ... Turno, en los autos caratulados «BP/E: sucesión», ficha .../99. Su sucesión fue declarada judicialmente abierta por auto .../99, de 18.3.1999. Se realizó el emplazamiento y las publicaciones por el término legal. Se incluyó la mitad indivisa del padrón ...1. Por auto .../99, de fecha 4.6.1999, se declararon únicos y universales herederos de la causante a sus hijos legítimos JLMB y MCMB. El certificado de resultancia de autos fue inscripto con el número ..., de fecha 10.11.99. Se incluyó el bien objeto de la presente consulta.

1999. Partición. Por escritura pública de fecha 21.12.1999, autorizada por el Esc. LPB, MCMB y JLMB otorgaron partición de los bienes quedados al fallecimiento de sus padres legítimos NMV y EBP, se le adjudicó el padrón ...1 a JLMB, cuya primera copia fue inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble de Montevideo con el número ..., de fecha 29.12.1999. En la partición se incluyó en el cuerpo general de bienes 50 % para cada uno, cuando en verdad, tenían 75 % JLMB y 25 % MCMB.

2015. Sucesión. JLMB falleció intestado en la ciudad de Montevideo, el 12.10.2015, siendo de estado civil casado en primeras nupcias con VM y separado judicialmente de bienes. Su sucesión fue tramitada ante el Juzgado Letrado de Primera Instancia de Familia de ... Turno, en los autos caratulados «MB, JL: sucesión», IUE .../2016. Su sucesión fue declarada judicialmente abierta por auto .../2016, del 6.5.2016. Se realizaron las publicaciones y el emplazamiento por el término legal en el *Diario Oficial y El Edicto*. Se incluyó en la relación de bienes el padrón ...1. Por auto .../2017, de 30.8.2017 y modificativo .../2017, de fecha 5.10.2017, se declararon únicas y universales herederas del causante JLMB a sus hijas legítimas MEMM y GMMM, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge superviviente por su porción conyugal. El certificado de resultancia de autos fue inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de Montevideo con el número ..., de fecha 23.11.2007.

2018. Declaratoria. Por escritura de fecha 23.5.2018, autorizada por la Esc. SBS, MEMM y GMMM y MCMB otorgaron declaratoria, rectificando el cuerpo general de bienes de la partición de 1999, estableciendo que JLMB tenía el 75 % y MCMB el 25 %, y modificando los valores en que se estimaron los bienes. Ratificando las adjudicaciones.

II. OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

La opinión de la consultante es que el título es bueno, en mérito de lo siguiente:

1. En la escritura de compraventa en la que NMV adquirió las 3/4 partes del padrón ...1, no se estableció expresamente que MCP y ERMP *venden la propiedad y posesión*, ni que NMV *en los expresados conceptos adquiere*
2. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1262 del Código Civil: «No habrá consentimiento obligatorio sin que la propuesta de una parte haya sido aceptada por la otra».
3. Frente a esto, podríamos estar ante un vicio del consentimiento, ya que no se realizó la propuesta de venta ni tampoco esta fue aceptada.
4. De acuerdo al artículo 1664 del Código Civil, se requiere para la compraventa que la aceptación sea expresa.
5. Por lo cual, podríamos estar ante una situación en la que no se perfeccionó el contrato de compraventa.
6. No obstante lo antedicho, de la interpretación de la escritura de compraventa de 18.12.1973, se desprende que: *a)* dicha compraventa fue en cumplimiento de una promesa de compraventa; *b)* la parte compradora pagó el precio, y *c)* la parte vendedora hizo tradición.

En mérito de esto último, y de acuerdo a la interpretación de los contratos —no pudiendo ser esta literal u objetiva—, pasaríamos a una fase subjetiva, de acuerdo al artículo 1299 del Código Civil, tomando en con-

sideración, en esta instancia, la intención de las partes y, de acuerdo al artículo 1301 del Código Civil, la intención de las partes también puede considerarse según los actos posteriores; se concluye, de esta manera, que la escritura de 18.12.1973 es una compraventa, pues hubo pago del precio y se hizo la tradición, y esto no puede ser otra cosa que un contrato de compraventa con una propuesta y aceptación expresa de las partes vendedora y compradora.

Actualmente, respecto al título consultado, se encuentra firmado un contrato preliminar y existe al respecto de este una opinión contraria —por parte de otro colega—: de nulidad absoluta por falta de objeto de la escritura de 1973.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

El motivo de consulta se relaciona especialmente con la escritura de compraventa autorizada por el Esc. FMM el 18.12.1973, por la cual MCP y ERMP venden las 3/4 partes indivisas de los inmuebles referidos a NMV, casado con EBP. Dicha compraventa se otorga en cumplimiento de un compromiso de compraventa de fecha 23.11.1973, cuyas firmas certificó el mismo escribano, inscripto en el Registro General de Inhibiciones, sección Promesas de Enajenación de Inmuebles a Plazos con el número ... al folio ... del libro ... (año 1973).

En la consulta se hace hincapié en que en la escritura de compraventa se *omite* la cláusula usualmente llamada *de objeto* (en la práctica notarial), en la cual las partes vendedora y compradora expresan —al estilo de una fórmula sacramental— *el comportamiento de vender y comprar* un inmueble, el cual se describe y deslinda.

Véase informe de la Comisión de Derecho Civil elaborado por el Esc. Roque MOLLA, con relación a consulta de expediente 2192/2019, en páginas 300 a 304 de este mismo número de la revista.

Argumentación complementaria del Esc. Javier Parga Zanelli

A. PRELIMINARES

En la práctica notarial de documentación de compraventa inmobiliaria, los escribanos solemos traducir la voluntad contractual usando una cláusula denominada *de objeto*, que tiene generalmente el siguiente tenor literal: «AA vende libre de obligaciones, embargos y gravámenes a BB, quienes en tales conceptos compra la propiedad y posesión del siguiente bien inmueble: ...», y se continúa con la descripción y el deslinda.

Interesa destacar la confusión —y la diferencia— entre la manifestación de voluntad contractual, mediante *fórmula sacramental* o *cláusulas estandarizadas de formularios*, y la declaración de una *voluntad expresa*, que significa que esta sea patente e indubitable, pero no necesariamente a través de una fórmula sacramental ni cláusula estándar, en un contrato o negocio jurídico. Más adelante, en el desarrollo del informe se profundizará en tal aspecto, esencial a la hora de determinar la formación del consentimiento en un contrato de compraventa de acuerdo a la exigencia legal conforme a los artículos 1262, inciso 1, 1661 y 1664 del Código Civil («intercambio de cosa por precio»). Dicho de otro modo, será menester, en el cuestionado contrato de compraventa, interpretar la *voluntad contractual* o *intención común* en el entendido de si hubo consentimiento expreso de intercambio de cosa por precio.

La consultante expresa, en distintos pasajes de la consulta, que «falta la cláusula de objeto, no hay aceptación expresa del comprador ni tampoco propuesta expresa del vendedor...»; «en el caso planteado en autos, hay ausencia no solo de aceptación de la propuesta, sino también de la propuesta en sí misma, o sea, ausencia absoluta de la cláusula de objeto» y, por otro lado, en referencia a que hay un contrato preliminar, expresa «y existe respecto de este una opinión contraria —por parte de otro colega—: de nulidad absoluta por falta de objeto de la escritura de 1973». Del tenor literal de la consulta, se infiere que la polémica y objeto de investigación jurídica radica en determinar si la mencionada escritura adolece de nulidad absoluta (inexistencia para otros), por falta de consentimiento y de objeto (requisitos esenciales de validez) (C. Civil, art. 1261), o, por el contrario, tiene validez, por la existencia de los mencionados requisitos de validez.

El informante adelanta desde ya su posición de la validez del contrato de compraventa objeto de consulta, principalmente con base en la interpretación de la voluntad contractual, comprobándose como resultado la existencia de consentimiento y objeto válidos, conforme a los fundamentos que se desarrollarán.

La consultante aporta como referencia el informe evacuado por esta comisión publicado en el tomo 98 de la *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*.¹¹⁵ En este, el caso concreto se refería a la falta de aceptación expresa del comprador en la cláusula usualmente llamada *de objeto* en un contrato de compraventa. En lo medular, se ratifica lo concluido en dicho informe, en el entendido de ser de aplicación en substancia al caso de marras. Principalmente se concluye allí en la bondad del contrato conforme a la interpretación contextual de todas sus cláusulas, en armonía con otros elementos extratextuales, y a una visión de la noción de voluntad expresa, que compartimos. Sin perjuicio de ello, dada las particularidades del pre-

115 ALBIN, Federico. Asociación de Escribanos del Uruguay, Comisión de Derecho Civil. «Consentimiento». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 98, n.º 1-12 (ene.-dic.), 2012, p. 382 y ss.

sente caso, esta comisión, por medio del suscrito informante, se apresta a su desarrollo ratificando lo expresado en dicha consulta y agregando otros elementos a la argumentación jurídica. Para culminar con estos preliminares, como dice GAMARRA, «volvamos a los planteos, porque en derecho un buen planteo ya proporciona la solución».¹¹⁶

B. INFORME

Para una mejor comprensión y análisis del presente informe sobre el caso en consulta, se divide la fundamentación en dos líneas convergentes de argumentación jurídica: 1. Interpretación, calificación e integración del contrato de compraventa, y 2. Instituto de la prescripción adquisitiva como excepción.

1. Algunas nociones generales previas

I. *El contrato: especie de negocio jurídico. Declaraciones de voluntad: propuesta y aceptación: consentimiento*

El negocio jurídico —la compraventa es una especie— es declaración de voluntad o voluntades. Como expresan CAFARO y CARNELLI, «el negocio jurídico es declaración de voluntad o declaraciones de voluntades»; «No voluntad psicológica, reducida al ámbito de la psiquis del individuo, sino y por el contrario, el negocio es *voluntad exteriorizada* a través de *declaraciones o comportamientos*» (destacado nuestro).¹¹⁷ En igual sentido, EMILIO BETTI¹¹⁸ dice: «Forma del negocio: Declaración o comportamiento. La *forma*, a través de la cual el acto jurídico que es el negocio se hace reconocible a los demás, puede ser la de una *declaración* o la de un *comportamiento*»; «El fenómeno que se nos ofrece en la *declaración* es, como se ha visto, el de trascender el pensamiento de sí mismo y volverse *expresión objetiva*, dotada de vida propia, *perceptible* y apreciada en el mundo social»; «La declaración está, por su naturaleza, conscientemente destinada a ser *conocida por otros* y a hacerles *notorio* un determinado *contenido*; un acto, por tanto, que se dirige necesariamente a otros» (destacado nuestro).

El contrato es una de las especies del negocio jurídico, que será bilateral o plurilateral en función de que para su perfeccionamiento o formación intervengan dos o más partes, que manifiesten su voluntad de obligarse a través del aquel. Esas manifestaciones o declaraciones de voluntad exterior-

116 GAMARRA, Jorge. *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo III, vol. 1. Montevideo: FCU, 1992, p. 174.

117 CAFARO, Eugenio y CARNELLI, Santiago. *Eficacia contractual*. Montevideo: FCU, 1996, p. 9.

118 BETTI, Emilio. *Teoría general del negocio jurídico* (2.^a ed). Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado.

rizadas, objetivas y recepticias, llamadas *propuesta* u *oferta y aceptación*, provocan la génesis o formación del consentimiento contractual.

A ello refiere, asimismo, nuestro máximo tratadista civilista patrio, profesor Jorge GAMARRA:¹¹⁹

El *contrato* es un *negocio jurídico bilateral* (o *plurilateral*), porque para su formación requiere la presencia de dos (o más partes); cada una de estas partes debe manifestar su *voluntad* de *vincularse* por el *negocio jurídico*. Por consiguiente, el *contrato bilateral*, que es la hipótesis más frecuente, se perfecciona mediante *dos declaraciones unilaterales de voluntad*, las cuales, cuando son congruentes y armónicas, producen el acuerdo que la ley llama *consentimiento* [de partes] (art. 1261, 1).

Estas manifestaciones de voluntad se llaman *oferta o propuesta y aceptación*, según el orden en que se presenten en el tiempo. La propuesta es la primera; corresponde, por tanto, a la manifestación de voluntad de la parte que asume la iniciativa, y la segunda es la aceptación [destacado nuestro].

Estas nociones generales del contrato son orientadoras en la tarea de interpretación. A continuación, se hará referencia específica al consentimiento del contrato de compraventa y, en especial, al de inmuebles, para el caso de marras.

La esencia de la investigación es determinar —interpretación mediante— si, en el contrato de compraventa objeto de consulta, existió el acuerdo de voluntades o consentimiento expreso de obligarse las partes al intercambio de cosa por precio.

II. *Voluntad* expresa y *voluntad* tácita.

Distinción entre voluntad expresa y fórmula sacramental

Habíamos referido que el negocio jurídico, en general, y el contrato, en especial, implican un acuerdo de voluntades o consentimiento. Ese acuerdo de voluntades se puede manifestar a través de declaraciones o comportamientos. En el caso de declaraciones de voluntad, se pueden manifestar a través de dos formas: *expresa* o *tácita*.

Importa, entonces, en primer lugar, conceptualizar ambas formas de manifestación de la voluntad, tanto según la Real Academia Española como según la doctrina. En el diccionario¹²⁰ de la Real Academia Española, se define, por un lado, el término *expreso* de la siguiente manera: «*Expreso*, sa: Claro, patente, especificado». A su vez, los términos *claro* y *patente* son definidos, con las acepciones más apropiadas al caso que nos ocupa, así:

119 GAMARRA, Jorge. *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo XI: *Consentimiento*. Montevideo: FCU, 1990, p. 101.

120 REAL ACADEMIA ESPAÑOLA. *Diccionario de la lengua española* (22.^a ed). Madrid: Espasa, 2001.

«Claro, ra: 2. Que se distingue bien; 9. Inteligible, fácil de comprender; 10. Evidente, cierto, manifiesto; *patente*: 1. Manifiesto, visible; 2. Claro, perceptible». A esto cabe agregar la definición de *evidente*: «Cierto, claro, patente y sin la menor duda», y de *manifiesto*: «Descubierto, patente, claro». Por otro lado, la palabra *tácito* es definida de la siguiente manera: «*Tácito, ta*: (del lat. *tacitus*, part. pas. de *tacere*, ‘callar’) Callado, silencioso; 2. Que no se entiende, percibe, oye o dice formalmente, sino que se supone e infiere».

La doctrina también ha debatido en materia contractual sobre las nociones y distinguos de *voluntad expresa* y *voluntad tácita*, surgiendo dos posiciones jurídicas principalmente, en función de la elección de los *medios* de declaración empleados. También se ha manejado otra clasificación de manifestación de voluntad: *mediata* e *inmediata*, en función de la presencia mediata o inmediata del destinatario.

Una posición identifica, en general, la voluntad expresa con la utilización del lenguaje oral y escrito como medios de manifestación expresos. En tanto que la voluntad tácita es vinculada con el silencio, en función de la etimología del término *tácito*, que proviene del latín *tacere* (‘callar’ o ‘silencio’), y en virtud de ello sería tácita toda voluntad que no sea manifestada a través del lenguaje, sino del comportamiento o hechos como medios que permitan deducir una voluntad.

Otra posición prescinde del medio de manifestación empleado como único criterio diferenciador entre voluntad expresa y tácita. Sostiene que la voluntad expresa existe en esencia cuando la actitud e intención del declarante se deducen en forma directa de su comportamiento, mientras que en la voluntad tácita se deduce de manera indirecta del comportamiento a través de una inferencia o razonamiento lógico. El profesor GAMARRA¹²¹ se refiere a ello:

En nuestro país la *clasificación* se estudia en oportunidad de examinar el *consentimiento* y la *formación del contrato*; y se dice que tanto la *propuesta* como la *aceptación* pueden ser *expresas* o *tácitas*. [...]

Es cierto que muchas veces la *ley* nos dice que la voluntad puede manifestarse *tanto expresa como tácitamente*. Pero al lado de este tipo de disposiciones, que harían innecesaria la distinción, puesto que tanto sirve, al respecto, una voluntad expresa como una tácita, hay numerosos artículos que *solo* admiten la *voluntad expresa*, por lo cual una voluntad exteriorizada tácitamente carece de relevancia. [...]

Pero esta decisión legislativa, que en determinadas situaciones descarta la voluntad tácita, debe considerarse como norma especial. Fuera de estos casos la voluntad tácita vale tanto como la expresa, *exceptuando*, por supuesto, el ámbito de la *solemnidad*, donde la voluntad *tácita no se concibe* [destacado nuestro].

121 GAMARRA, Jorge. Ob. cit., p. 189 y ss.

Es decir, en los contratos solemnes solo se admite la voluntad expresa.

Al tratarse el caso de marras de un contrato de compraventa de inmueble, solemne por imperio del artículo 1664 del Código Civil, enfatizaremos el estudio del alcance y caracteres de la voluntad expresa. En dicho sentido, continúa expresando GAMARRA:¹²²

Como ha de verse luego, en la *voluntad expresa* la *intención* emerge *directa e inmediatamente* del medio empleado, en tanto que, en la *voluntad tácita*, se *infere* de las circunstancias. En la voluntad *tácita* es menester recurrir a un *procedimiento lógico de deducción*, que, *interpretando la conducta* asumida por el sujeto, *deduzca* de ella su *intención*. Este plus, que no se encuentra en la voluntad expresa, otorga cierta inseguridad a esta forma de expresión. [...]

Por otra parte, una vez exteriorizada la voluntad, sea en forma expresa o tácita, la manifestación tiene la misma trascendencia y valor [...]. Hay voluntad manifestada siempre, sea que se adopte la forma tácita o la expresa. [...]

Los *medios* por los cuales un sujeto puede manifestar su voluntad son muy variados. El más común es el *lenguaje*, ya sea oral o escrito; pero también puede expresarse la voluntad prescindiendo del lenguaje, por medio de *signos, gestos o señales, o cualquier comportamiento* (positivo u omisivo) que permita *deducir* la intención de su autor. [...]

Si una persona le dice a otra «te regalo este libro» y su interlocutor mueve afirmativamente la cabeza o extiende la mano para apoderarse de la cosa que el otro le ofrece, hay *consentimiento expreso* en el sentido de *aceptar* la oferta. [...]

Entonces, si el examen objetivo del medio o procedimiento empleado por el declarante es insuficiente, ya que todos los medios de expresión pueden servir, indistintamente, para revelar tanto una voluntad expresa como una tácita ¿sobre qué base hay que fundar la distinción?

Existe *voluntad expresa* cuando la *intención* del *declarante* se deduce *directamente* del *comportamiento* que este asume; hay *voluntad tácita* cuando la intención se deduce *indirectamente* del comportamiento mediante un *razonamiento lógico* [destacado nuestro].

En similar sentido, BETTI,¹²³ en lugar de *voluntad expresa* y *voluntad tácita*, las llama *manifestación directa y explícita e indirecta o tácita*, respectivamente. El eminente jurista expresa:

Es *directa y explícita* la *manifestación* cuando se produce —no importa si intencionalmente o no— por medio de *signos* que en la práctica social o por convención de las partes sirven a la función de hacer conocer un determinado contenido preceptivo a aquellos a quienes interesa (el lenguaje hablado o escrito es el medio principal, pero no exclusivo, pudiendo bastar, para cumplir estas condiciones, el utilizar indicaciones, gestos y actitudes silenciosas). Es, por el contrario, *indirecta* [o también *tácita*, como cita en

122 GAMARRA, Jorge. Ob. cit.

123 BETTI, Emilio. Ob. cit., pp. 109-110.

otro pasaje] la manifestación cuando se produce por medio de una conducta que, tomada en sí, no tiene la función de hacer conocer a los interesados el contenido en cuestión, pero que por deducción necesaria y unívoca permite colegir una toma de posición vinculante respecto a ciertos intereses ajenos. La conducta es calificada de concluyente en cuanto impone una deducción lógica.

De acuerdo con estas definiciones y nociones de la Real Academia Española y de la doctrina, podemos caracterizar y distinguir la voluntad expresa de la tácita, de la siguiente manera: A) la *voluntad expresa* tiene un contenido directo y la finalidad de darlo a conocer a un destinatario. Lo expreso tiene los caracteres de claro, manifiesto, patente, inteligible, fácil de comprender, evidente y sin la menor duda, que emerge directamente del medio o comportamiento empleados por el declarante; B) la *voluntad tácita*, en cambio, está vinculada al silencio y a la suposición, a la inferencia o deducción de un comportamiento o hecho. Esto es, a una manifestación de voluntad indirecta —que no tiene finalidad en sí de dar a conocer a un interlocutor—, inferida a través de un comportamiento o conducta calificados de *concluyente*, en cuanto impone una conclusión, una deducción lógica, segura e inequívoca. Estas nociones de voluntad expresa y tácita sirven para la tarea interpretativa del contrato que nos ocupa y, fundamentalmente, para distinguir una voluntad expresa de una voluntad exteriorizada por fórmula sacramental.

VOLUNTAD EXPRESA *VERSUS* FÓRMULA SACRAMENTAL. Es, entonces, de capital importancia distinguir y tener en cuenta que no es equivalente la voluntad exteriorizada en *forma expresa* a aquella exteriorizada mediante *fórmula sacramental*. Dicho de otra manera, que, para la *formación del consentimiento* y el perfeccionamiento del contrato solemne, se exija propuesta y aceptación a través de declaraciones de voluntades exteriorizadas de forma *expresa* no significa que se exija una *fórmula sacramental* o *cláusula estándar* (del tipo formulario) en la técnica de redacción documental notarial. En ese sentido ya se ha expresado esta comisión. Por ejemplo, en informe aprobado y publicado en la *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*¹²⁴ en referencia a un caso de un poder y la facultad del artículo 2070 del Código Civil para otorgar contrato consigo mismo, se establecía: «La autorización si bien debe ser expresa, como se indicó *supra*, no necesariamente debe revestir fórmulas sacramentales, basta que la misma surja concluyentemente establecida en el texto del poder».

El intérprete jurídico y, en especial, el escribano en la tarea de estudio de títulos no deben caer en el error, vicio y predisposición mental de desestimar y observar todo aquel documento negocial que su técnica de redacción no sea la usada mediante los formularios de contratos con *cláu-*

124 *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 90, n.º 1-6 (ene.-jun.), 2004, pp. 114-120.

sulas contractuales estandarizadas, elevadas casi al rango de fórmulas sacramentales, que habitualmente son utilizados en la práctica notarial. Lo dicho no pretende descalificar la utilización de estos, pero sí alertar al escribano que lo esencial es tener presente siempre el derecho sustancial y aplicarlo adecuadamente en la técnica de redacción documental, que no significa necesariamente utilizar fórmulas sacramentales. Lo *sustancial* es, como luego se reiterará, determinar —interpretación mediante—, en el caso de consulta (compraventa de inmueble), la existencia de *consentimiento expreso* (en el sentido ya referido), esto es *voluntad contractual exteriorizada* y recepticia de las partes, generadora de un vínculo obligacional cuyo contenido es un intercambio de cosa por precio. Ello es así en virtud, como ya se dijo, de que el tipo y fórmula legal de la compraventa es «cosa por precio» (C. Civil, arts. 1661 y 1664).

La esencia está en la *interpretación sistemática, contextual y armónica* de todo el contenido contractual, tomando como base inescindible tanto el propio contrato de compraventa en cuestión como el compromiso de compraventa precedente. En función de ello, la tarea interpretativa se enfoca en el estudio de todos los elementos textuales, extratextuales y comportamientos o conductas concluyentes de las partes, que, relacionados todos entre sí de manera sistemática, arrojan como resultado positivo e inequívoco la existencia de consentimiento expreso y objeto válidos en el contrato que es objeto de consulta. Es decir —reiterando y dicho de otra manera—, que surja en forma expresa e inequívoca del contenido volitivo el haz obligacional de intercambio de cosa por precio. Ello es muy distinto a una declaración de voluntad expresada mediante una fórmula sacramental, como es en los usos y costumbres de la práctica notarial.

No hay exigencia legal de utilizar fórmulas sacramentales. Por ejemplo, en una escritura de compraventa de inmueble, la cláusula usualmente denominada *de objeto* tiene, en general, de acuerdo a la práctica notarial, el siguiente tenor literal y estandarizado: «AA vende libre de obligaciones, embargos y gravámenes a BB, que, en tales conceptos, compra la propiedad y posesión del siguiente bien inmueble: [descripción y deslinde]». Y, en caso de que la compraventa sea en cumplimiento de una promesa de compraventa, las siguientes variantes: una manera es con una cláusula primera de antecedentes que relacione la promesa de compraventa y una cláusula segunda igual a la referida con el aditamento inicial: «En cumplimiento de la promesa de compraventa que antecede...» y continúa igual la cláusula, y otra manera es relacionar la promesa de compraventa en cláusula posterior con una fórmula del siguiente tenor: «Este contrato se otorga en cumplimiento de la promesa de compraventa...». Son todas fórmulas de redacción documental, que pueden revestir múltiples variantes de redacción, desde las más simples hasta las más complejas. Pero no se debe confundir con lo esencial, que es la indagatoria de la voluntad contractual exteriorizada en forma expresa, que no es lo mismo que la fórmula sacramental —esto es, con único tenor literal y estándar.

En caso de una compraventa, reiteramos, será determinar el haz obligatorio de intercambio de cosa por precio. Y ello podrá surgir de la manera más simple en una escritura de compraventa. Bastará para que se forme el consentimiento (propuesta y aceptación) una redacción que, por ejemplo, establezca: «AA se obliga a dar el inmueble tal a BB a cambio de que este se obligue a darle a aquel la suma de tanto, quien está de acuerdo». De acuerdo a los artículos 1661 y 1664, bastaría una redacción así para quedar *perfectos* el consentimiento y el contrato de compraventa de inmueble en escritura pública. Pero, en la práctica notarial habitual, no encontramos nunca una cláusula en ese tenor. Por el contrario, encontramos siempre en las escrituras de compraventa inmueble una cláusula (primera o segunda) denominada doctrinariamente *de objeto y título perfecto* con un tenor literal estandarizado («AA vende libre de obligaciones, embargos y gravámenes a BB, quien, en tales conceptos, compra la propiedad del siguiente bien inmueble...»).

Estimo que esa reiteración de la fórmula gramatical genera un hábito y un entrenamiento en nuestro psiquismo que puede dar lugar a que el notario advierta nulidad —a la ligera— en un título de compraventa que no tenga una cláusula de tal tenor literal, sin antes haber realizado una pormenorizada actividad de interpretación de la voluntad contractual (cosa por precio, en el caso de la compraventa) mediante la interrelación sistemática y contextual de todos los elementos textuales y extratextuales (conductas) que impone la actividad hermenéutica. Cuidado: no caer en estos vicios. Reiteramos, lo esencial es *traducir la voluntad de las partes aplicando el derecho de fondo* en nuestra técnica de redacción documental, sin necesidad de apegarnos a formularios, fórmulas sacramentales o cláusulas estandarizadas. Nuestro lenguaje, el idioma español, es muy vasto y muy rico.

Para ser más gráfico, el propio GAMARRA, en relación con la propuesta y aceptación, pone el siguiente ejemplo: «Cuando A le dice a B “le vendo este automóvil por \$ 500.000” y B contesta “acepto”, el contrato bilateral se forma por la aceptación de la propuesta».¹²⁵ Se profundizarán estos aspectos a continuación.

III. *El consentimiento en el contrato de compraventa*

Reiteramos, la fórmula legal del consentimiento en el contrato de compraventa está regulada en forma armónica en los artículos 1661 y 1664 del Código Civil.

Artículo 1661: «La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero» (destacado nuestro).

¹²⁵ GAMARRA, Jorge. *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo XI: *Consentimiento*. Montevideo: FCU, 1990, p. 108.

Artículo 1664: «La compraventa queda *perfecta* desde que las partes *convienen en la cosa y en el precio*; salvo las excepciones siguientes:

1. La venta de bienes *inmuebles*, servidumbres, censos y la de una sucesión hereditaria *no se consideran perfectas* ante la ley mientras no se haya otorgado *escritura pública*» (destacado nuestro).

De lo expuesto en dichas normas legales, se desprende que, en sede de compraventa de inmueble, el contrato se perfecciona desde ya, formándose el consentimiento (escritura pública), cuando las partes convienen en el intercambio de la cosa y el precio, elementos estos esenciales, como se reiterará, que le dan la fisonomía propia a la compraventa y la distingue de otros tipos legales de contratos. En relación con ello, expresa el profesor GAMARRA,¹²⁶ haciendo referencia al artículo 1664:

Por consiguiente, a partir del *momento* en que se forma el *acuerdo de voluntades* respecto de esos *dos elementos esenciales* [cosa y precio], ya existe *consentimiento*, pues la ley se encarga de regular los restantes aspectos del contrato, aunque las partes guarden silencio al respecto. Así sucede, por ejemplo, con los llamados elementos naturales: la garantía por evicción, y una serie de previsiones que regulan el lugar o tiempo para la entrega de la cosa, etcétera.

La ley se refiere únicamente a cosa y precio, sin aludir a la función del contrato, esto es, a la transferencia (la compraventa, como se vio, es un contrato de cambio). Este aspecto, también esencial, queda elíptico en el artículo 1664, pero está presupuesto por el artículo 1661. O sea que no basta con que las partes convengan en la cosa y en el precio para que la compraventa quede perfecta, deben hallarse de acuerdo, además, en comprar y vender (esa cosa por tal precio). [...] Cuando se produce el acuerdo de voluntades en cuanto a los dos elementos esenciales, la ley dice que la compraventa queda perfecta. *Perfeccionamiento* equivale a formación, a conclusión, la *compraventa nace, se forma* o concluye «*desde [el momento en] que las partes convienen en la cosa y en el precio*». Dando por descartado —por supuesto— que también existan los otros elementos esenciales: capacidad, objeto y causa (art. 1261). [...] Pero la compraventa es, por excepción, *solemne*, en algunos casos particulares, donde se requiere [la observancia de ciertas formalidades especiales] (art. 1252), sin las cuales el contrato no se considera perfecto (arts. 1264 y 1664, 1). En estas situaciones es necesario que el consentimiento *se manifieste* a través de la forma prescripta, la cual, en la especie, es la *escritura pública*. Si así no sucede, el contrato no surge [destacado nuestro].

Por otra parte, es menester recordar la distinción que ha hecho, en general, la doctrina entre los elementos *esenciales* o *típicos* de los *naturales* y *accidentales*, en el negocio jurídico. El mismo GAMARRA¹²⁷ se refiere a ello:

126 GAMARRA, Jorge. *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo III, vol. 1. Montevideo: FCU, 1992, pp. 110-111.

127 GAMARRA, Jorge. *Ob. cit.*, p. 8.

Los pandectistas acostumbraban a distinguir en el contenido de los negocios elementos *esenciales, naturales y accidentales*. Así enseña Dernburg que forman los *primeros* las *partes esenciales constitutivas del negocio*, que proporcionan a este su característica, por ejemplo, en la *compraventa: el acuerdo sobre la cosa y el precio*. Naturales son aquellos que normalmente forman parte del negocio, pero pueden ser excluidos por las partes, y no son —por ello— esenciales; así sucede con la responsabilidad del vendedor, por los vicios ocultos de la cosa. En tanto que los accidentales no derivan de la esencia, ni de la naturaleza, sino que son incorporados por las partes, ejemplo en la venta: el pacto comisorio.

Son elementos esenciales comunes a todos los contratos aquellos que menciona nuestro artículo 1261: consentimiento, capacidad, objeto y causa. Pero lo que nos interesa es establecer los elementos *esenciales específicos o típicos* de la *compraventa*, aquellos que confieren al contrato su *fisonomía propia*. [...] Digamos *cosa por precio* [destacado nuestro].

Al decir de CARNELUTTI, ellos son el *contenido mínimo* del contrato. En referencia a ello, lo citaba GAMARRA:¹²⁸ «CARNELUTTI llama a esto el contenido mínimo del contrato. En este sentido: cuando las partes regulan dichos puntos, el contrato surge (*Formazione progressiva del contratto*, en *RDCo*, 1916, p. 310)».

De lo expuesto en dichas normas legales y en la doctrina, se concluye que, en sede de *compraventa de inmueble*, el contrato *se perfecciona, formándose el consentimiento* —sin perjuicio de los demás elementos esenciales (C. Civil, art. 1261)—, cuando *las partes convienen* en el *intercambio* de la *cosa* y el *precio*, cumpliendo con la *forma solemne* de la *escritura pública*, y *exteriorizado de manera expresa* (esto es, clara, patente e inequívoca, lo que no es igual a fórmula sacramental).

2. Interpretación, calificación e integración del contrato de compraventa objeto de consulta

A continuación, será menester la investigación jurídica por medio de la interpretación del contrato de marras, determinando si efectivamente surge del contenido negocial la *voluntad contractual*, esto es, la «intención común de las partes» (C. Civil, art. 1298) de generar un vínculo obligacional de «intercambio de cosa por precio» conforme a la fórmula legal del contrato de compraventa (C. Civil, arts. 1661 y 1664). Una vez constado ello, se calificará el contrato como compraventa.

Complementariamente, la investigación debe conducirse a determinar si ese acuerdo de declaraciones de voluntades es *expreso*, teniendo presente la distinción entre declaración expresa versus fórmulas sacramentales o cláusulas estándares a través de formularios de redacción (que ya hemos destacado) y atañen a una operación posterior, que es la documentación de esa declaración de voluntad. Documentar es dotar de *capacidad repre-*

128 GAMARRA, Jorge. Ob. cit., p. 110.

sentativa a la declaración, pero puede suceder, en los hechos, una *imperfección en la documentación* de una declaración de voluntad, que son cosas distintas, y que, sin dudas, debió ser la situación en el caso controvertido que nos ocupa. Como bien dice GAMARRA:¹²⁹

La *interpretación* del contrato busca *reconstruir la voluntad* de los sujetos que le dieron vida (partes contratantes; *voluntad contractual*). Una vez finalizada esta labor (esto es, luego de interpretado el contrato), quedará determinado el contenido negocial.

Objeto de la interpretación es la voluntad; la interpretación tiene por finalidad constatar el significado de la voluntad de los contratantes, saber lo que aquellos quisieron [destacado nuestro].

Y, en relación con la distinción entre *interpretación* y *clasificación o calificación* del negocio, continúa expresando:

La interpretación es una etapa previa y distinta a la clasificación [citando a GRASSETTI y VON THUR]; con ella se averigua cuál fue la *voluntad de las partes* (esto es, lo que *quisieron* los contratantes). Recién luego de establecido este aspecto es que puede ingresarse a la etapa de clasificación, para establecer la naturaleza jurídica del negocio; ella responde al ámbito de los efectos donde la voluntad de las partes no cuenta [cita a MESSINEO].

De modo que, si la tarea de *interpretación* concluye constatando que la *voluntad* de las partes quiso *intercambiar una cosa por un precio en dinero*, este elemento de hecho (que es el resultado de la interpretación) es el presupuesto previo para poder pasar a una segunda operación; sabemos cuál es el contrato cuando subsumimos esos elementos de hecho en los tipos abstractos de la ley. En el *ejemplo* el contrato *es* una *compraventa*, porque el *elemento de hecho* (*intercambio de cosa por precio*) corresponde al tipo descrito por el *artículo 1661*.

Se advierte así que en la tarea de clasificar no participa la voluntad de los contratantes; estos no son dueños de la calificación jurídica, que se deduce del contenido negocial y no del *nomen iuris* elegido por las partes para rotular el contrato [destacado nuestro].

En virtud de lo expuesto por el insigne jurista, nuestra tarea de interpretación contractual se orienta a determinar si, en la compraventa objeto de consulta, existe el *acuerdo de voluntades* (consentimiento) de un intercambio de cosa por precio. Si el resultado de la interpretación es positivo, se concluirá que existió consentimiento válido. Las normas sobre interpretación de los contratos están consignadas en los artículos 1297 a 1307 del Código Civil patrio. Conforme a los artículos 1298, 1299 y 1301, la voluntad contractual, esa «intención común» de las partes, que en la especie compraventa es «intercambio de cosa por precio»(arts. 1661 y 1664), debe buscarse más allá del «sentido literal de los términos», debiendo interpretarse «por medio de los términos claros y precisos empleados en otra

129 GAMARRA, Jorge. *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo XVIII, vol. 2 (4.ª ed.). Montevideo: FCU, pp. 218, 222 y 223.

parte del mismo escrito, cuidando de darles no tanto el significado que en general les pudiera convenir, cuanto el que corresponda por el contexto general», sirviendo asimismo «los hechos posteriores para explicar la intención». En ese sentido GAMARRA¹³⁰ expresaba —citando a CARNELUTTI, BETTI y BARASSI—:

La interpretación, escribe CARNELUTTI, tiene por *objeto* no solo el *núcleo textual* de la misma, sino *también los demás hechos que sirvan para integrarlo*; de ahí que consista sobre todo en la reunión de tales hechos y en su construcción lógica después, para que se pueda expresar el pensamiento, que es el fin, en cuanto a los mandos, la voluntad del que ha mandado. Objeto de la declaración —enseña BETTI en sentido coincidente— es la *declaración o el comportamiento, encuadrados en el marco de las circunstancias que le confieren significado y valor; lo que cuenta no es tanto el tenor de las palabras cuanto la materialidad del comportamiento o la situación objetiva en la cual fueron pronunciadas o escritas*.

Las circunstancias en que el contrato se pactó (lo que BARASSI llama, con feliz expresión, *elementos ambientales*) pueden ser elementos decisivos [destacado nuestro].

Por otra parte, Francesco MESSINEO, con relación al método de interpretación sistemática (u orgánica) escribe:

El contrato ha de considerarse como un todo coherente; y sus cláusulas han de interpretarse las unas por medio de las otras, atribuyendo a cada una el sentido que resulte del conjunto.

Esto significa que cada cláusula, arrancada del conjunto y tomada en sí misma, puede adquirir un significado inexacto y que solamente de la correlación armónica de cada una con las otras, y de la luz que se proyectan recíprocamente, surge el significado efectivo de cada una y de todas, tomadas en el conjunto. El contrato, en efecto, no es una suma de cláusulas, sino un conjunto orgánico.¹³¹

Tomando esas nociones, reiteramos, nos abocaremos a la tarea específica de interpretación de la voluntad contractual del caso objeto de consulta, en el sentido de determinar la existencia de un acuerdo de voluntades de cambio de cosa por precio, exteriorizado en escritura pública y de manera expresa —en el entendido de claro, patente e inequívoco—, que no significa a través de fórmulas sacramentales, como hemos reiterado. Cabe destacar que el otorgamiento de la compraventa cuestionada se realiza en cumplimiento de una promesa de compraventa inscripta regulada por la ley 8.733 y concordantes, ya relacionada al inicio. Esto es relevante en la tarea de interpretación y calificación. La voluntad contractual deberá surgir de la correlación armónica y esencial de ambos negocios jurídicos. Ambos negocios jurídicos están vinculados en una simbiosis funcional. El

130 GAMARRA, Jorge. Ob. cit., p. 237.

131 MESSINEO, Francesco. *Doctrina general del contrato*, tomo II. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América, pp. 107-108.

otorgamiento de la compraventa y tradición es el negocio de cumplimiento y la paga (C. Civil, art. 1448) de la promesa de compraventa precedente. En ese sentido, es un acto debido. Por ello, las partes están en un estado de sujeción y sus voluntades, dirigidas a un fin único, esto es, la voluntad de un intercambio de cosa por precio. Las partes no tienen la libertad de un querer contrario. Asimismo, podría argumentarse que los otorgamientos de ambos negocios jurídicos importan una *conducta concluyente y un hecho unívoco, no susceptible de ser interpretado de otra manera* (parafraseando a GAMARRA), en relación con la interpretación de la intención común de intercambio de cosa por precio del caso en consulta.

Como dice BETTI:¹³²

Un determinado modo de comportarse, aún no estando encaminado a dar noticia de un dado contenido preceptivo a aquellos a los que interesa, puede, sin embargo, adquirir, en el ambiente social en que se produce, significado y valor de declaración [...]. En la *conducta concluyente*, que consiente e impone por coherencia lógica semejante deducción, se nos ofrece una manifestación [destacado nuestro].

En igual sentido, GAMARRA expresa:¹³³

La conducta concluyente. La manifestación tácita presupone la exteriorización de hechos, que se llaman *concluyentes*, porque de ellos se argumenta inequívocamente la existencia de una voluntad, puesto que son incompatibles con una voluntad contraria. Por ello, el hecho debe ser unívoco, no susceptible de ser interpretado de otra manera [destacado nuestro].

A mi juicio, lo antedicho permite aplicarlo sin dificultad a la relación o vínculo jurídico que se crea en los otorgamientos de la promesa de compraventa y compraventa en cumplimiento de aquella. Ambos otorgamientos demuestran una *conducta concluyente*. Permite inferir inequívocamente por lógica jurídica que las partes, en el caso objeto de consulta (compraventa en cumplimiento de una promesa de compraventa), no podían más que tener una única e inescindible intención común o voluntad contractual, esto es, de un intercambio de cosa por precio. Existe una imposibilidad lógica de un querer contrario. Estaban en un estado de sujeción volitiva que no les permitía tener otra intención común que la de un intercambio de cosa por precio.

Se relacionarán las cláusulas medulares de ambos contratos, relacionadas entre sí, de manera que al decir de MESSINEO, conforman un «conjunto orgánico». Recordamos que se otorga un contrato rotulado «Promesa de compraventa de inmueble», en fecha 23.11.1973, por las 3/4 partes indivisas de los bienes que se detallan precisamente en la descripción y deslinde, otorgándose el contrato de compraventa (en cumplimiento) el 18.12.1973. En ambos contratos las partes detallan explícitamente los bienes y el precio que será objeto de intercambio. En la promesa se detalla claramente,

132 BETTI, Emilio. Ob. cit., pp. 108-109.

133 GAMARRA, Jorge. Ob. cit., tomo XI, pp. 197-198.

en cláusula 2, la voluntad de prometer vender y prometer comprar. Y en múltiples oportunidades se menciona a la futura compraventa.

Por otra parte, en el contrato de compraventa (rotulado de dicha manera), las mismas partes detallan, en cláusula 1, una explícita y exhaustiva referencia a la promesa de compraventa, fecha, inscripción, consignando que «los comparecientes mencionados bajo el apartado I prometieron vender al mencionado bajo el apartado II, quien prometió comprar libre de obligaciones y gravámenes los siguientes inmuebles: las tres cuartas partes indivisas de los siguientes [...]», realizándose una completa descripción y deslinde, tal cual se hizo en la promesa. Este hecho demuestra que el objeto es presente, determinado, posible e idóneo (C. Civil, arts. 1282 y 1283). En cláusula 2, se describe y establece el precio, conforme a lo estipulado en la promesa de compraventa, integrándose en su totalidad y otorgando carta de pago, hecho que corrobora la entrega de un elemento esencial: el *precio*. En la cláusula 3, se consigna la tradición de la siguiente manera: «En señal de tradición las vendedoras confirman al comprador en la posesión que del bien tiene tomada», lo que constituye prueba fehaciente de la entrega del otro elemento esencial: la *cosa*. En la cuarta, se establece: «Las vendedoras se obligan al saneamiento conforme a derecho». Es decir, en el texto contractual en múltiples oportunidades las partes declaran literalmente las palabras *compraventa*, *vendedoras* y *comprador*. Pero lo más relevante es que, del resultado de la interpretación armónica y sistemática de todas las cláusulas de ambos negocios jurídicos, surge de manera expresa, esto es, de manera patente, inequívoca e indubitable, las declaraciones de voluntad de intercambio de cosa por precio.

Reiteramos: las fórmulas sacramentales no son esenciales, en cambio sí lo es una voluntad expresa que emerja de la interpretación sistemática y contextual de todas las cláusulas de ambos contratos, junto con los comportamientos y hechos de las partes. Por otra parte, en la interpretación armónica, cabe destacar el valor de la *firma* de las partes, que, en forma conjunta con los demás elementos de interpretación, configura una conducta concluyente. En efecto, tal como la define el diccionario¹³⁴ de la Real Academia Española: «*Firma*: Nombre y apellido, o título, que una persona escribe de su propia mano en un documento, para darle autenticidad o para expresar que aprueba su contenido». Aplicado al caso concreto, el valor de las firmas de las partes es «para darle autenticidad o para expresar que aprueba su contenido» en el entendido del intercambio de cosa por precio. Entonces se confirma —interpretación mediante—, en el caso concreto, que dicho supuesto de hecho (el intercambio de cosa por precio) se ajusta a la fórmula legal del artículo 1661 y a lo previsto en el artículo 1664, ambos del Código Civil. No es necesario encontrar fórmulas sacramentales o cláusulas estandarizadas. Constada inequívocamente —interpretación mediante— la voluntad contractual, esto es, un vínculo obligacional de

134 REAL ACADEMIA ESPAÑOLA. Ob. cit., p. 1061.

intercambio de cosa por precio, se califica el contrato de compraventa. Por otra parte, conforme a los artículos 1303 y 1291, inciso 2, debe integrarse el contrato con la tan «demandada» cláusula denominada *de objeto* y título perfecto, por tratarse de una cláusula de uso común.

3. Prescripción adquisitiva como excepción

Como cuestión primaria, a mi juicio, con la tarea interpretativa realizada es por demás suficiente la resolución del caso en consulta, en el sentido de la validez. Sin perjuicio de ello, es bien sabido que esta comisión, en opinión constante y sostenida, ha expresado que, en un estudio de títulos inmobiliarios por el plazo de 30 años, funciona el instituto de la prescripción adquisitiva como excepción de transmisiones de la posesión documentadas en escritura pública por dicho período, sin necesidad de obtener una sentencia declarativa de prescripción adquisitiva. Situación que se da en la compraventa del año 1973 objeto de consulta.

C. CONCLUSIONES

Se concluye enfáticamente:

1. La validez de la compraventa objeto de consulta en el entendido de existencia de consentimiento expreso de intercambio de cosa por precio, mediante la tarea de interpretación de la voluntad contractual.
2. En tal sentido, y por medio de la subsunción de ese supuesto de hecho, encuadra y se ajusta a las fórmulas legales previstas en los artículos 1661 y 1664 del Código Civil, calificándose como compraventa el contrato de marras.
3. Las tareas de interpretación y de calificación bastan por sí solas para concluir en la validez del contrato.
4. El consentimiento en la compraventa de inmueble debe ser expreso, esto es, patente, inequívoco e indubitable de un intercambio de cosa por precio, como resultado de una interpretación contextual y sistemática de todas las cláusulas, sin necesidad de fórmulas sacramentales ni cláusulas estandarizadas.
5. Sin perjuicio de lo dicho, para el caso de marras en el estudio de títulos, es aplicable la opinión constante de esta comisión —del instituto de la prescripción adquisitiva como excepción con transmisiones de posesión documentadas en escritura pública por un plazo de 30 años—, sin necesidad de sentencia declarativa de prescripción adquisitiva.

Esc. Javier Parga Zanelli

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. María Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, María Laura Conde, Ana Correa, Carina Charlone,

Stefanía 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. Javier Parga.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 27.8.2019, expediente 2063/2019.*

CERTIFICADO DE RESULTANCIAS DE AUTOS. CESIÓN DE DERECHOS HEREDITARIOS. PUBLICIDAD REGISTRAL

Resumen

Certificado de resultancias de autos sucesorios. Relación de bienes. Derechos hereditarios. Derechos posesorios. Inscripción. Tracto sucesivo.

Informes: Registral y Civil

Consulta

I. ANTECEDENTES

1965. El inmueble objeto de la consulta fue adquirido por el señor AA, siendo casado con BB, por título compraventa y modo tradición de ZZ, según escritura que, el día 13.8.1965, autorizó el Esc. XX, cuya primera copia se inscribió en el Registro de Traslaciones de Dominio de Pando, el día 30.8.1965.

1976. AA falleció intestado, en el mismo estado civil, el día 27.3.1976. La sucesión se tramitó ante el Juzgado Letrado de Pando de ... Turno; se formuló relación de bienes con inclusión de un inmueble situado en la