

COMPRAVENTA. PROMESA DE COMPRAVENTA. MENOR. HEREDERO.
AUTORIZACIÓN JUDICIAL. PAGA POR ENTREGA DE BIENES

Resumen

Necesidad de venia judicial (C. Civil, art. 271) para otorgar compraventa en cumplimiento de promesa de compraventa debidamente inscrita (ley 8.733) cuando uno de los integrantes de la parte promitente vendedora es menor de edad y se cumple con la obligación de transferir el dominio en calidad de herederos del promitente vendedor obligado originariamente.

Informe: Civil

Consulta

A efectos de su presentación ante el Juzgado Letrado de ... Instancia en lo Civil de ... Turno, expediente IUE .../2018, caratulado «C S. A. y otro c/MPB y otro. Ejecución de hipoteca», se realiza la presente consulta: ¿es necesaria la obtención de la venia judicial establecida por el artículo 271 del Código Civil en el siguiente caso?

En 1986, WADM otorgó un compromiso de compraventa respecto del padrón ...7/002 de Montevideo, el que fue debidamente inscripto.

Fallece WADM y se tramita la sucesión. Le suceden la cónyuge supérstite, dos hijos mayores de edad y otra hija menor de edad.

En noviembre de 1987, terminado el proceso sucesorio de WADM, comparecen al otorgamiento de la escritura de compraventa del referido padrón los dos hijos mayores de edad y la cónyuge supérstite, por sí y en representación de su menor hija, en ejercicio de la patria potestad. En dicha escritura se estableció que el precio de la compraventa había sido abonado antes de ese acto (no hubo entrega ni recepción de dinero alguno).

A título complementario, se establece a continuación la descripción del inmueble y la relación de documentos otorgados luego de la compraventa de 1987.

- *Inmueble objeto de la consulta.* Unidad local de propiedad horizontal 002 que forma parte del edificio incorporado a la ley de propiedad horizontal 10.751 por aplicación de la ley 14.261, ubicado en la ... sección judicial de Montevideo, zona urbana, empadronado con el n.º ...7 y que, según plano de fraccionamiento horizontal de los Agrs. RZ y SL, inscripto en la Dirección General del Catastro Nacional el 5.3.1982 y debidamente cotejado, tiene una superficie de 430 metros con 81 decímetros, con frente al norte a la Av. ... n.º ... La referida unidad

local 002 está empadronada con el ...7/002, tiene una superficie de 38 metros con 10 decímetros y se ubica en planta baja, a cota vertical más 0,15 metros.

- *Compraventa autorizada el 19.11.1987 por la consultante* (primera copia inscrita en el Registro de Traslaciones de Dominio de Montevideo). FMGR, viuda de sus únicas nupcias con WADM; SADG, menor de edad representada por su madre legítima, FMGR, en ejercicio de la patria potestad; WMDG, casado en únicas nupcias con GR, y EMDG, soltera, lo enajenaron por título compraventa y modo tradición a los cónyuges entre sí en únicas nupcias MPB y SRLS.
- *Préstamo e hipoteca autorizados el 23.2.1995 por el Esc. AP* (primera copia inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble de Montevideo). AB, viuda de sus únicas nupcias con EB, dio en préstamo a los cónyuges entre sí MPB y SRLS la cantidad de USD 28.320; estos últimos hipotecaron a favor de la primera el inmueble relacionado.
- *Ampliación de préstamo hipotecario autorizada el 10.3.1995 por el Esc. AP* (primera copia inscrita en el mencionado Registro). Se amplió el préstamo referido en USD 5.232; quedó vigente la hipoteca relacionada.
- *Modificación y prórroga de préstamo hipotecario autorizados el 14.8.1995 por el Esc. AP* (primera copia inscrita en el Registro mencionado). Se amplió el préstamo referido en USD 13.428 y se modificó el plazo para la entrega del saldo.
- *Cancelación parcial y prórroga de plazo de préstamo hipotecario autorizada el 29.10.2000* (primera copia inscrita en el referido Registro). Se canceló parcialmente el préstamo hipotecario referido y se modificó el plazo para la entrega del saldo (USD 35.000).
- *Cesión de crédito hipotecario autorizada el 1.8.2018 por la Esc. MRFN* (primera copia inscrita en el Registro mencionado). AB, viuda de EB, cedió el crédito hipotecario antes relacionado a C S. A. y R S. A.

OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

En las circunstancias referidas, debe tenerse en cuenta que el causante, al fallecer, transmite derechos y obligaciones existentes al momento de su fallecimiento. En este caso concreto, solo transmitió la obligación de escriturar, la que fue cumplida con el otorgamiento de la escritura de referencia.

En dicha escritura, hace 35 años, se estableció que el precio de la compraventa había sido abonado antes de ese acto; o sea, al momento de la escritura no hubo entrega ni recepción de dinero alguno.

La menor simplemente cumplió con la obligación personal preexistente, ya que el derecho transmitido es un derecho personal.

Por otra parte, si los compradores hubieran querido escriturar judicialmente dicha promesa, no habría sido necesaria la tramitación de una venia.

Hasta aquí, la posición de la consultante, por entender que esta situación es totalmente regular. La menor no enajenó bien alguno ni asumió obligación alguna: simplemente cumplió con una obligación personal preexistente de su padre.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

I. Respecto de la promesa de compraventa. De acuerdo con el régimen legal establecido en la ley 8.733, el contrato de promesa de enajenación de inmuebles a plazos es un contrato definitivo, pues no prepara para celebrar otro contrato (es autosuficiente). Las obligaciones que de él emergen son: *a)* transferir el dominio, y *b)* pagar el precio.

Debe decirse que las situaciones que no responden al tipo contractual definido en el artículo 1.º de la ley 8.733 y los requisitos explicitados en el artículo 4.º de la misma norma pueden hoy quedar comprendidos en el régimen de la ley 8.733 si existe pacto expreso de las partes de someterse a dicho régimen (a excepción de lo expresado por la ley 10.751, que no requiere pacto expreso). Esto es así dado que leyes posteriores a la 8.733 han ido «ensanchando» su ámbito de aplicación.

Así, pues, en virtud de lo que disponen los artículos 15 y 31 de la ley 8733, una vez acreditado el cumplimiento de la obligación correlativa de pagar el precio, puede exigirse la transferencia del dominio. Se ha discutido con relación a la naturaleza jurídica de este derecho. Resumidamente —no hace al objeto de la consulta— diremos que:

- a.* Para CAFARO, se trata de un derecho personal oponible, es decir, un derecho de crédito: el derecho que tiene el promitente comprador de pedir a su deudor —el promitente vendedor— que le transfiera el dominio. La inscripción registral determina una situación de inoponibilidad para ese acreedor —promitente comprador— de todas las situaciones que sobrevengan.
- b.* En un primer momento, el Prof. GAMARRA sostuvo que es un derecho real de garantía.
- c.* YGLESIAS sostiene que se trata de un derecho real de adquisición, esto es, que la inscripción le da al promitente comprador este derecho real de adquisición.

La inscripción en el Registro lo transforma en título hábil para adquirir el dominio. En este orden, debe decirse que la compraventa en cumplimiento de promesa inscripta se transforma en un negocio de cumplimiento; recoge la conducta debida, ya que la causa radica en el negocio de promesa.

II. Respecto de la venia (C. Civil, art. 271). La venia —o autorización— judicial es algo externo al negocio. Quienes emiten voluntad son el o los

padres, en representación de su menor hijo y en ejercicio de la patria potestad (consentimiento).

Además, la ley *exige* venia: su ausencia remite al campo de la nulidad relativa, categoría residual, de acuerdo con el artículo 1560 del Código Civil (falta de forma exigida en atención al estado o calidad de la persona que interviene). Esto indica que el negocio es *inválido* pero *eficaz*. El régimen de la nulidad relativa indica que ese negocio inválido seguirá siendo tal, pero surgen efectos que pueden confirmarse definitivamente o cesar. Ello significa que el contrato es nulo relativamente; para algunos, anulable —es decir, inválido—, pero transitoriamente es eficaz.

Hasta que, a instancia de parte, se reclame y decrete la nulidad, el contrato produce sus efectos típicos, pero sujeto, eventualmente, a una ineficacia superviniente —por eventual anulación— o a pasar a eficacia definitiva o permanente (C. Civil, art. 1562).

Por su parte, el artículo 1568 del Código Civil establece un plazo de cuatro años para pedir la anulación. En el caso que nos ocupa, se cuenta desde que el menor alcanzó la mayoría de edad. A su vez, si quien era menor hubiera fallecido y tuviera hijos menores de edad, de acuerdo con el artículo 1569 del Código Civil, no se podrá pedir la declaración de nulidad pasados veinte años desde la celebración del acto o contrato.

III. Conclusión. En el caso a estudio, entendemos que asiste razón a la consultante:

- a. En sintonía con lo que ha sido sostenido en reiteradas ocasiones esta comisión, en la compraventa otorgada el 19.11.1987, en cumplimiento de la promesa de 14.2.1986, debidamente inscripta, no se requería la obtención de venia judicial (C. Civil, art. 271) por parte de los herederos del promitente vendedor originario.
- b. No corresponde exigir la comparecencia de la heredera menor de edad —al momento de la compraventa— «a efectos de evitar futuras nulidades» para «ratificar dicho otorgamiento, atento a que no fue solicitada venia judicial (C. Civil, art. 271)»: de haber existido nulidad, extremo que descartamos por lo expuesto precedentemente, en la especie se trataría de una nulidad relativa, y de acuerdo con el artículo 1568 del Código Civil, al no accionarse en el plazo de cuatro años desde que la menor llegó a la mayoría de edad, la eficacia inicial devino definitiva o permanente.
- c. En conclusión, la compraventa de fecha 19.11.1987 no resulta observable.

Esc. Dra. Alicia González Bilche
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Juan Pablo Alonso, Karen Bonner, Javier Carneiro, Marcela de los Santos, Agustina Ferrei-

ra, Nicolás García Rodríguez, Adriana Goldberg, Alicia González Bilche, Carlos Groisman, M.^a del Rosario Marchese, Francisco Mastropierro, Margarita Puertollano, Diego Séré, Adriana Silva, Verónica Ubillos, M.^a Beatriz Vázquez, M.^a Carolina Vercellino, M.^a Inés Casatroja, Inés Lueiro, M.^a del Pilar Ramírez, Patricia Rivas y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Esc. Juan Pablo Villar
Coordinador

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 3.10.2022, expediente 2692/2022.*

COMPRAVENTA. TIERRAS PÚBLICAS Y FISCALES.
SALIDA MUNICIPAL

Resumen

Enajenación de sobras municipales y la aplicación del artículo 1961 del Código Civil.

Informe: Civil

Consulta

I. HECHOS

1936. AD, viudo, adquirió por título compraventa y modo tradición el terreno con edificio padrón ...1, compuesto de 420 metros.

1978. Fallece AD, casado con JFG. Se incluyó en la sucesión el inmueble padrón ...2 (antes, padrón ...1), con una superficie de 420 metros. Se declaran herederos a sus hijos legítimos: GADM, MADG y JADG, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge supérstite, JFG, por la porción conyugal.

1988. Fallece JFG.