

## PROMESA DE COMPRAVENTA. PRECIO. INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO. SIMULACIÓN

### Resumen

*El precio que debe tomarse en consideración en una promesa de compraventa es el que resulta de la cláusula de precio, sin considerar los gravámenes hipotecarios asumidos en otras cláusulas del contrato. El precio, aunque muy bajo, no prueba por sí solo la simulación.*

Informe: Civil

### Consulta

#### I. PLANTEAMIENTO

**1984.** La señora MOF, divorciada de sus únicas nupcias con EB, hipotecó a favor del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) el padrón ... de Montevideo.

**1990.** Por documento privado de 29.6.1990 cuyas firmas certificó el Esc. RSB, la señora MOF, casada en segundas nupcias con MF, prometió vender a IAF, viuda de sus únicas nupcias con JNL, la propiedad y posesión de la unidad 001, padrón individual número .../001 de Montevideo.

El precio pactado en la cláusula segunda de dicha promesa ascendió a la suma de USD 11.000, el que se integró totalmente por la promitente compradora y por el que se otorgó carta de pago. En la cláusula tercera del citado documento se acordó que la escritura de compraventa se otorgaría junto con la novación de la hipoteca ante el BHU. En la cláusula vigesimoséptima se consignó que el bien soporta un gravamen a favor del BHU por un monto de UR 718,97, más UR 77,49 por concepto de colgamentos, situación que la parte promitente compradora conoce y acepta, y toma a su cargo la novación.

La venta del bien gravado fue aprobada por resolución del BHU de fecha 4.4.1990. A pesar de ello, la escritura de novación nunca se realizó.

**1997. Cesión de compromiso de compraventa.** Por escritura autorizada por el Esc. JB el 14.5.1997, IAF, viuda de sus únicas nupcias con JNL, cedió a favor de VR y JR, solteros, todos los derechos que le correspondían en el compromiso referido. El precio de la cesión ascendió a la suma de UR 1.586,36 (UYU 240.000), suma que se integró de la siguiente manera: i) la cantidad de UR 933,24 (UYU 141.180), que se integraron antes de dicho acto y en ese acto, suma por la que se otorgó carta de pago, y ii) el saldo —o sea, la cantidad de UR 653,12 (UYU 98.820)—, suma que tomaron a su cargo pagar los promitentes adquirentes en virtud de adeudarse esta en el BHU. La referida deuda incluye los colgamentos que se generaron.

**2021. Cancelación de hipoteca.** Según escritura autorizada por la Esc. RG el 4.8.2021, el BHU canceló la hipoteca de la unidad 001, padrón individual .../001 de Montevideo.

**2021. Cesión de compromiso de compraventa.** Por escritura autorizada por la consultante el 29.9.2021, VR y JR cedieron los derechos que le correspondían en el compromiso relacionado a favor de JG por el precio y demás condiciones que surgen de dicha cesión.

**2022.** La cesionaria JG inicia proceso de escrituración forzada ante el Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de ... Turno.

Por auto n.º .../2022, de 21.3.2022, el Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de ... Turno declinó competencia, alegando que el precio de la promesa era inferior a la cuantía reservada para los juzgados letrados. La sede solo tomó en cuenta el precio de USD 11.000 de la promesa objeto de la escrituración, que surge de la cláusula segunda, y no el gravamen consignado en las cláusulas tercera y vigesimoséptima.

La oficina de recepción y distribución reasignó el asunto al Juzgado de Paz Departamental de la Capital de ... Turno, el que declinó competencia por exceder el monto de su competencia. El expediente fue nuevamente remitido al Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de ... Turno.

Por auto n.º .../2022, de 10.5.2022, el juez letrado de Primera Instancia en lo Civil de ... Turno remite los autos a la oficina actuaria a los efectos de que informe cuál es el precio de la promesa de referencia. Consultada personalmente la actuaria de dicho juzgado, esta solicitó que se consulte a la Asociación de Escribanos del Uruguay.

## II. CONSULTA

Se realizan dos consultas, a los efectos de determinar cuál es el juez competente en la escrituración forzada del compromiso de compraventa:

1. Si es legal y formalmente válido conformar el precio del compromiso de compraventa con el monto consignado en la cláusula segunda, así como también lo establecido en las cláusulas tercera y vigesimoséptima.
2. En caso de no ser legalmente posible conformar el precio del compromiso de compraventa con lo abonado en el acto más la deuda hipotecaria que tomó a su cargo la promitente compradora, si el precio abonado puede ser considerado vil o irrisorio, en virtud de la total desproporción del precio consignado y el valor comercial —incluso catastral— que tenía el bien en ese momento.

## III. OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

La consultante entiende que si bien la promitente compradora no realizó la novación de la hipoteca que gravaba el inmueble ante el BHU, sí realizó

los pagos ante dicha institución, consintiendo que esas amortizaciones de capital e intereses integraban necesariamente el precio convenido en la promesa de compraventa.

## Informe de la Comisión de Derecho Civil

### I. CONSIDERACIONES PREVIAS

La consultante formula, en realidad, dos consultas, que pueden ser tratadas de forma independiente. En primer lugar, corresponderá expedirse en torno a si el monto del gravamen hipotecario que soporta un inmueble forma parte del precio de venta; en segundo lugar, cuál es la consecuencia de que en una compraventa figure un precio vil o irrisorio.

### II. PRIMERA CONSULTA

A los efectos de poder responder a la interrogante nos referiremos brevemente a qué se entiende por *interpretación* y, más específicamente, la *contractual*.

RODRÍGUEZ RUSSO<sup>248</sup> manifiesta que la expresión *interpretación* es polivalente, comprensiva tanto de la actividad como de su resultado; corresponde, por tanto, distinguir la interpretación en uno y otro nivel. En cuanto al objeto de la interpretación, el proceso hermenéutico es una actividad plenamente dirigida y planeada a la obtención del sentido de la norma creada, significado que el intérprete debe obtener de las reglas que el propio sistema predispone al efecto. Sería lo que él denomina «interpretación como actividad». Para ello nos ceñimos a las reglas establecidas en los artículos 1297 a 1307 del Código Civil. Una vez obtenido el resultado, se califica el contrato —«interpretación como resultado»—, se individualiza el régimen aplicable, se analiza la existencia, validez y eficacia del tipo contractual, y, eventualmente, en caso de vacío, se procede a la integración.

Para VILLAR,<sup>249</sup> la actividad interpretativa en los contratos sirve para atribuir significado a la disposición normativa que surge del acuerdo formado entre las partes. El resultado de la interpretación será la norma jurídica creada o, si se prefiere, el significado normativo del negocio.

Continúa expresando el autor que los artículos 1297 y siguientes del Código Civil establecen reglas para atribuir significado a las disposiciones contractuales y no disponen que deba interpretarse lo declarado como si se tratara de categorías excluyentes. Sí puede entenderse de un análisis

248 RODRÍGUEZ RUSSO, Jorge. *La interpretación del contrato*, 3.<sup>a</sup> ed. rev., act. y ampl. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 2021.

249 VILLAR, Juan Pablo. *Introducción a la argumentación jurídica notarial*. Montevideo: Asociación de Escribanos del Uruguay, 2020.

global que, para atribuir significado a la disposición normativa contractual, deba partirse de lo declarado (C. Civil, art. 1297), ubicar las palabras en contexto interno y externo al texto para intentar explicar la intención de las partes según el contexto general (C. Civil, arts. 1299 y 1301) y, en caso de que exista más de un significado posible, preferir aquel que sea más ajustado a la común intención (C. Civil, art. 1298).

Expresa VILLAR:

Con relación a terceros, se debe partir de lo declarado por las partes y pretender llegar a la común intención mediante los elementos interpretativos previstos en las reglas interpretativas del Código Civil; pero con relación a elementos extratextuales, solo le serán oponibles aquellos que le sean conocidos o que debería haber conocido si hubiera actuado con la diligencia debida. Luego, en caso de ambigüedad, también rigen las reglas de interpretación objetivas mencionadas. Pero con relación al artículo 1298 del Código Civil existe una limitación: la intención común de las partes oponible al tercero es solo aquella que puede ser reconocible por el tercero según sus posibilidades de conocimiento.

Tanto de lo expuesto como de lo manejado en doctrina y jurisprudencia, es dable sostener que lo que se busca al interpretar un contrato es saber cuál fue la intención común de las partes. Al saber la intención, podremos ubicar el contrato en el correspondiente marco normativo.

En relación con la promesa objeto de consulta, de la cláusula segunda surge que la promitente compradora asumió obligacionalmente, en su relación con el promitente vendedor y en concepto de precio objeto del contrato prometido, únicamente la suma de USD 11.000.

De la lectura del contrato celebrado por las partes surge que el bien prometido en venta soporta un gravamen a favor del BHU por un monto de UR 718,97, más UR 77,49 por concepto de colgamentos, situación que la parte promitente compradora conoce y acepta, y toma a su cargo la novación. Sin embargo, la asunción de ese gravamen por sí sola no significa que este integre el precio. Para que el gravamen que soporta el bien forme parte del precio se requiere que esté incluido en la cláusula de precio, lo que no se desprende de la promesa objeto de este informe.

El precio es, respecto del comprador o promitente comprador, lo que este se obliga a prestar. Asumir el pago de un gravamen por sí solo no integra el precio; es una obligación que, elevada al rango de principal, puede originar la resolución por incumplimiento del contrato. Diferente sería el caso si de la cláusula de precio surgiera que del precio se hubiese descontado el monto del gravamen hipotecario; en esta hipótesis, el monto del gravamen hipotecario sí formaría parte del precio. Una y otra situación es perfectamente válida; dependerá, en cada caso, de cuál sea la voluntad de los contratantes a plasmar.

Así las cosas, la promesa relacionada en el presente documento tiene como precio *exclusivamente* el monto consignado en la cláusula segunda, es decir, USD 11.000.

### III. SEGUNDA CONSULTA

Con carácter general, el precio, aunque muy bajo, no prueba por sí solo la simulación. La desproporción en el precio no incide sobre la suerte del contrato porque la lesión no es vicio del consentimiento (C. Civil, art. 1257), y las prestaciones en los contratos conmutativos se consideran equivalentes (C. Civil, art. 1250).

Señala GAMARRA<sup>250</sup> que el denominado *precio vil*—aquel que no es justo, sino desproporcionado— es jurídicamente intrascendente. Las partes son libres de estimar el valor de las cosas, aunque este sea tan pequeño que sea imposible imaginar.

### IV. CONCLUSIONES

1. De la lectura del contrato resulta que el valor que debe ser tomado como precio de la compraventa prometida es únicamente USD 11.000.
2. Con carácter general, el precio, aunque muy bajo, no prueba por sí solo la existencia de simulación.

Escs. Marcela Aldana  
y Francisco Mastropierro  
Informantes

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Marcela Aldana, Mariana Capel, Javier Carneiro, Marcela de los Santos, Regina Felder, Nicolás García Rodríguez, Carlos Groisman, José Illia, Inés Lueiro, Carmelo Manna, Valentina Martínez, Francisco Mastropierro, Roque Molla, Heber Panunzio, Alejandra Portillo, Margarita Puertollano, M.<sup>a</sup> del Pilar Ramírez, Ana Realini, Patricia Rivas, Diego Séré, Adriana Silva, Verónica Ubillos, M.<sup>a</sup> Beatriz Vázquez, M.<sup>a</sup> del Carmen Vettorello y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar  
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional  
de la AEU el 5.12.2022, expediente 2649/2022.*

250 GAMARRA, Jorge. *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo III, pp. 28 y ss.; tomo XII, pp. 232 y ss.