

## CARTA DE PAGO. COMPRAVENTA. CONDICIÓN RESOLUTORIA

### Resumen

*No es necesario el otorgamiento de la carta de pago para la bondad del título cuando se ha pactado en el contrato de compraventa la renuncia a la condición resolutoria del artículo 1431 del Código Civil.*

Informe: Civil

### Consulta

#### **RELACIÓN DE HECHOS**

**19.9.1980.** Los cónyuges AM y AZ enajenaron por título compraventa y modo tradición a los esposos JO y AC el padrón .../201 por el precio de N\$ 160.000 más UR 931,32, de los cuales se integró a la fecha del otorgamiento de la compraventa la suma de N\$ 160.000: el saldo de UR 931,32 se

abonaría de la siguiente forma: a) UR 465,66 el 15.8.1981, más el interés de N\$ 17.600, y b) UR 465,66 el 15.8.1982, más el interés de N\$ 9.609.

Se pactó en cláusula novena que los enajenantes renuncian a la acción rescisoria para el caso de incumplimiento de los adquirentes (arts. 1431, 1731 y ss. CC).

Los compradores exhiben como documentación que acredita el pago del saldo de precio recibos de pagos de fechas 28.8.1981, 10.9.1982 y 14.12.1982, firmados por uno de los integrantes de la parte vendedora, obligándose a firmar la documentación —carta de pago— cuando le sea requerido para ello.

## CONSULTA

¿Corresponde que se otorgue carta de pago de saldo de precio formalmente y firmada por ambos cónyuges administradores, aun con renuncia a la acción resolutoria, cuando la obligación se contrajo hace más de treinta años?

## OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

1. Los vendedores renunciaron a la condición resolutoria para el caso de incumplimiento de los compradores; surge del certificado de Actos Personales que los compradores están libres de inscripciones.

2. Toda acción personal por deuda exigible prescribe a los veinte años (art. 1216 CC), y los derechos reales, a los treinta.

3. Para el caso en concreto, no corresponde mencionar el artículo 17, numeral 8.º de la ley 16871.

4. Los recibos de pago referidos acreditan que se abonó la totalidad del saldo de precio, pues aunque no se otorgó la carta de pago por escritura pública ni por documento privado con certificación notarial de firmas, son plenamente eficaces y se aceptan como válidos.

En síntesis, aprueba totalmente el título de propiedad referido, sin ser necesario otorgar carta de pago por el total del precio.

## Informe de la Comisión de Derecho Civil

El Código Civil vincula el derecho a la resolución del contrato sinalagmático, en caso de incumplimiento de una parte, a la condición resolutoria, artículo 1431.

El Dr. GAMARRA<sup>45</sup> dice, respecto a la renuncia a la acción de resolución:

No es cuestionable la facultad de renunciar a la resolución luego de producido el incumplimiento; se puede renunciar siempre a los derechos de impugnación. Es más discutible, en cambio, la validez de la renuncia

45 GAMARRA, Jorge, *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo XVIII, vol. II, pág. 13.

anticipada; parte de la doctrina francesa la rechaza aduciendo que comporta una cláusula de irresponsabilidad, que quita al contrato su fuerza obligacional, y significa abolir el derecho de control que la ley confiere al juez en el artículo 1431.

Es preferible la opinión contraria, porque al acreedor le resta siempre la posibilidad de acudir a la ejecución forzada (cumplimiento), y por ello no puede decirse que la renuncia a la resolución prive al contrato de su fuerza obligacional. Las cláusulas de irresponsabilidad son admisibles, en nuestro derecho, dentro de ciertas limitaciones (*retro*, cap. IX, VIII) y el Código Civil otorga validez a la renuncia anticipada en la garantía por evicción y vicios ocultos (arts. 1699 y 1719), también con ciertas limitaciones. Se aduce, asimismo, que el artículo 1431 tiene un carácter supletorio; su regulación puede ser modificada por la competencia dispositiva del particular, ya que no pertenece al orden público.

El Dr. CARNELLI<sup>46</sup> expresa:

El pacto de renuncia en el contrato a demandar la resolución judicial en caso de incumplimiento del deudor no obsta a que igualmente se perfeccione el contrato y que tenga una norma jurídica, con un deber de comportamiento para el obligado (deuda) y un derecho subjetivo (crédito) a exigir por el acreedor.

Pero frustrado el contrato por el no cumplimiento por el deudor, tiene el acreedor, no obstante el pacto de renuncia, igualmente derecho a obtener mediante la resolución judicial su liberación, desatando el vínculo jurídico que lo unía con el incumplidor, porque aquel está privado de eficacia vinculante.

La conclusión antedicha se refiere únicamente al incumplimiento de obligaciones principales o accesorias elevadas a aquella categoría por voluntad de las partes porque son las que pueden ocasionar la frustración del interés del acreedor.

No se extiende en cambio a las obligaciones accesorias, secundarias o instrumentales, que no provocan ese resultado, lo que significa que es ajustado a derecho que se renuncie en estos casos al derecho a obtener la resolución judicial en caso de que se incumplan.

Hoy en día, para la opinión de la doctrina mayoritaria, la renuncia a la acción resolutoria prevista en el artículo 1431 del Código Civil es realizable *antes o después del incumplimiento del deudor*, pues se entiende que la acción de resolución para el caso de incumplimiento de un contrato bilateral, como todo derecho o acción de orden privado, es cesible y renunciabile (arts. 1283, inc. 2.º, 1284, 1286, 1429 y 1431 CC). Lo reafirma el principio general: todo aquello que está en el comercio de los hombres y no contraviene el orden público y las buenas costumbres puede ser objeto de negocio jurídico, incluso de negocio unilateral de renuncia.

46 CARNELLI, Santiago, «Renuncia anticipada al derecho de obtener la resolución judicial del contrato por incumplimiento y al derecho a invocar la excepción de incumplimiento», *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XXI, pp. 425 y ss. (Ve. conclusiones).

## ALCANCE DE LA RENUNCIA A LA ACCIÓN RESOLUTORIA

Surge claramente de la cláusula novena del contrato de compraventa de 19.9.1980 objeto de esta consulta la intención expresa de los contratantes de renunciar a la acción resolutoria para el caso de incumplimiento, prevista en los artículos 1431 y 1731 del Código Civil. El artículo 1431 dice que «la parte a quien se ha faltado puede optar entre obligar a la otra a la ejecución de la convención, cuando es posible, o pedir la resolución con daños y perjuicios», sin establecer un límite temporal para el ejercicio de dicha opción. En la compraventa antes referida, el acreedor optó anticipadamente para el caso de incumplimiento del deudor por el cumplimiento forzoso: cierra así la vía de la resolución del contrato, y dicho título queda firme e inobservable.

## CONCLUSIÓN

No es necesario el otorgamiento de la carta de pago para la bondad del título cuando se ha pactado en el contrato de compraventa la renuncia a la condición resolutoria del artículo 1431 del Código Civil.

Esc. Margarita Puertollano  
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. M.<sup>a</sup> Jesús Almandoz, Américo Bianchi, Karen Bonner, Sabrina Buono, Miguel Burdín, Alicia Cancela, María Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Nicolás García Rodríguez, Alicia González Bilche, Lourdes González Fernández, Carlos Groisman, Ana Celia Irabedra, Francisco Mastropierro, Patricia Méndez, Ana Lía Méndez, Roque Molla, Margarita Puertollano, María del Pilar Ramírez, Ana Lucía Realini, María Ritacco, Mildred Secondo, Diego Séré, Adriana Silva, Gonzalo Trobo, Verónica Ubillos, Horacio Varoli, M.<sup>a</sup> Beatriz Vázquez y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede, elaborado por la Esc. Margarita Puertollano.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar  
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional  
de la AEU el 6.2.2018, expediente 1559/2017.*