

PROMESA DE COMPRAVENTA. MULTA. CLÁUSULA PENAL. NULIDAD

Resumen

La interpretación de una disposición contractual ambigua o contradictoria, de acuerdo al artículo 1304 del Código Civil, debe realizarse a favor del deudor. Ya sea por ilicitud del objeto o de la causa, una cláusula penal desproporcionada con relación al monto del negocio es considerada por la doctrina como nula y, por ende, no ejecutable. La función notarial de prevención del conflicto y realización pacífica del derecho impone garantizar a los contratantes un tratamiento igualitario, de acuerdo a los criterios usuales de equidad, evitando la inclusión de estipulaciones que se traduzcan en desequilibrios o abusos para cualquiera de las partes.

Informes: Civil y Notarial

Consulta

El juzgado remitente solicita informar, a solicitud de parte, sobre si es legal y/o conforme a la práctica notarial el monto de la multa establecida en el contrato de «compromiso de compraventa» de autos, que en guarismos la establece en \$ 1.000, pero en letras dice «diecisiete mil»; y cómo debe interpretarse, cuál de los dos montos es acorde a la práctica notarial y a la buena fe en los contratos.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Adriana Amado, Sabrina Buono, Miguel Burdín, Ana Correa, Gustavo Echavarría, Rosana García Paz, Nicolás García Rodríguez, Adriana Goldberg, Alicia González Bilche, Mariana González Bonaudi, Florencia Manfredi, María del Rosario Marchese, Ana Lía Méndez, Roque Molla, Laura Parnás, Ana Lucía Realini, Diego Séré, María Sienra, Adriana Silva y Juan Pablo Villar, se adhiere al informe elaborado por la Comisión de Derecho Notarial y Técnicas Notariales.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

Informe de la Comisión de Derecho Notarial y Técnicas Notariales

I. EN CUANTO A LA INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO

Primeramente debemos precisar que el documento aludido, que luce fecha 3.8.2004, contiene múltiples imprecisiones técnicas referidas a la regulación de las obligaciones que pretende crear, lo que constituye una dificultad adicional para la interpretación de la voluntad de las partes, no solamente en cuanto al monto de la multa pactada.

Por ejemplo, a pesar de que se rotula como compromiso de compraventa, y en su primera cláusula el Sr. FB «se obliga a vender» al Sr. RG, «quien se obliga a comprar la propiedad y posesión» del inmueble padrón XX, en la cláusula tercera se establece que la escritura definitiva de «compraventa de derechos posesorios se otorgará con los sucesores de GT y CL».

En particular sobre la multa pactada, que, como se señaló, difiere sustancialmente lo consignado en guarismos (\$ 1.000) con lo establecido *in extenso* (\$ 17.000), una primera lectura sugiere que para quien incumpliera existiría una desproporción muy gravosa entre esta última cifra con el monto del precio del negocio, que fue de \$ 2.000. En consecuencia, para resolver la contradicción, si bien debemos estar al principio de la autonomía de la voluntad en la contratación, aceptando incluso que en casos particulares existen situaciones de urgencia u otros motivos materiales o morales que obligan a una persona a contratar en situación desfavorable, en la práctica notarial es necesario tener en cuenta otros principios, tanto de base legal como doctrinarios, en los que se funda la profesión, así como los derivados de los usos y costumbres.

En virtud de no constituir materia de esta comisión, por tratarse de un tema de derecho de fondo, nos remitiremos breve y textualmente al informe de la Comisión de Derecho Civil¹⁹⁶ a propósito de una consulta sobre la configuración de usura en los intereses compensatorios, moratorios y punitivos convenidos en un contrato de hipoteca otorgado durante la vigencia del decreto-ley 14887, de 17.4.1979, disposición que es también aplicable al caso en consulta.

En el informe señalado se cita a RODRÍGUEZ RUSSO, quien siguiendo a MESSINEO expresa que en los casos en que los métodos de interpretación previstos en la ley no pueden eliminar la oscuridad o ambigüedad, «porque no se trata de una discordancia entre letra y espíritu ni tampoco de dudas o ambigüedades, sino de que el contrato no es inteligible, debe recurrirse a una regla de asignación objetiva de significado a la norma contractual». Tal

196 MOLLA CAMACHO, Roque (informante), ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, COMISIÓN DE DERECHO CIVIL, «Autonomía de la voluntad. Hipoteca. Usura. Intereses moratorios», *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 101, n.º 1-12 (ene.-dic. 2015), pp. 389-397.

regla es el principio *favor debitoris*, que inspira numerosas disposiciones de la mayoría de los códigos civiles; en el nuestro se encuentra plasmado en el artículo 1304, inciso 1.º: «En los casos dudosos que no puedan resolverse según las bases establecidas, las cláusulas ambiguas deben interpretarse a favor del deudor».

El nombrado autor también recurre a GAMARRA para argumentar que

la obligación es un estado excepcional, que no se presume, por lo que en la duda sobre la extensión de la obligación es necesario interpretarla restrictivamente. La duda no debe estar en la existencia de la obligación, sino sobre su contenido y alcance [...]. El principio fundamental que inspira todo el sistema es la libertad, es estar desobligado.

En consecuencia, «cuando el sujeto consiente en obligarse a través de un contrato, racionalmente es dable pensar que lo hace en los términos menos gravosos, en la forma más conveniente a sus propios intereses».

II. CON RELACIÓN AL RÉGIMEN LEGAL

Entendemos que las conclusiones del multicitado informe de la Comisión de Derecho Civil son plenamente aplicables al caso objeto de esta consulta, tanto en lo que refiere a la interpretación del contrato de compromiso de compraventa como en cuanto a determinar si el monto de la multa por incumplimiento de \$ 17.000 con relación a un precio de venta de \$ 2.000 vulnera el régimen legal sobre usura.

Al efecto, transcribimos la conclusión de dicho informe en lo medular:

En nuestra opinión, más allá de la posición que habíamos defendido acerca de la inaplicabilidad de las normas sobre usura a los intereses moratorios y penas bajo la égida del decreto-ley 14887, en el caso, la nulidad de las penas establecidas puede derivar de su ilicitud por ser contrarias a las buenas costumbres, en virtud de su desproporción respecto del capital prestado. Por lo tanto, para ambas posiciones correspondería la aplicación de la sanción impuesta por el mencionado artículo 2.º del decreto-ley 14887, esto es, que las penas establecidas serían nulas —por ilicitud del objeto, en la posición de CAFARO y CARNELLI, o de la causa, para la posición tradicional— y, por ende, insusceptibles de ejecución.

Por otra parte, y más allá de lo que estrictamente prevé el derecho positivo, cuyo cumplimiento es la primera obligación del escribano al intervenir en la contratación, la función notarial también abarca una serie de exigencias para asegurar la finalidad que le impone el sistema jurídico, que al decir de la profesora SIRI, en sus trabajos doctrinarios, «es la prevención del conflicto y la realización pacífica del derecho, lo que logra mediante su asesoramiento imparcial, equilibrante y conformador de la voluntad de las partes».

III. LOS USOS Y COSTUMBRES NOTARIALES

A pesar de que no consta en la documentación aportada que en la redacción del compromiso de compraventa haya actuado un escribano —aun cuando *in fine* se solicita la intervención notarial—, a fin de responder la consulta planteada, seguidamente nos referiremos a algunos de los principios que informan los usos y costumbres notariales en la materia.

La realización pacífica del derecho constituye una finalidad superior de las sociedades democráticas que implica lograr la equidad y justicia en el desarrollo de las relaciones sociales y económicas de sus integrantes. Por tal razón, todos los regímenes notariales imponen un deber de imparcialidad en el ejercicio de la función, tanto en el asesoramiento como en la creación de la relación jurídica de que se trate, que asegure el resguardo de los derechos de todas las partes involucradas.

En particular, ese deber de imparcialidad implica informar a los contratantes sobre sus derechos, sus obligaciones y las consecuencias jurídicas de sus actos, además de garantizar que las personas están realizando tales actos en forma libre y consciente; pero a la vez, prevenir los desequilibrios o abusos que constituyen, entre otras, las estipulaciones que de acuerdo al criterio usual de equidad pueden considerarse leoninas o usurarias.

Estos principios, que históricamente han informado la actuación notarial desde la doctrina, actualmente también constituyen obligaciones legales, pues las leyes de relaciones de consumo las han plasmado en normas sobre los derechos del consumidor a ser informado con claridad y al tratamiento igualitario, implícitamente aplicables al escribano en su función de proveedor de servicios notariales.

En razón de tales fundamentos, si bien no existen criterios uniformes, los usos y costumbres notariales en la especie se sitúan en porcentajes que en general no superan el saldo de precio del negocio —en este caso no existe, pues en el compromiso se dio carta de pago total— o el cincuenta por ciento del precio total.

Por todo lo expuesto, en el caso de la consulta resulta razonable inferir que la multa pactada debió ser de \$ 1.000, pues de haberse convenido en \$ 17.000, monto totalmente desproporcionado con relación al precio del negocio, sin duda calificaría como una cláusula leonina. De haber intervenido un escribano en su redacción o certificación, debió abstenerse de incluirla en el contrato.

IV. CONCLUSIONES

1. La interpretación de una disposición contractual ambigua o contradictoria, de acuerdo al artículo 1304 del Código Civil, debe realizarse a favor del deudor.

2. Ya sea por ilicitud del objeto o de la causa, una cláusula penal desproporcionada con relación al monto del negocio es considerada por la doctrina como nula y, por ende, no ejecutable.

3. La función notarial de prevención del conflicto y realización pacífica del derecho impone garantizar a los contratantes un tratamiento igualitario de acuerdo a los criterios usuales de equidad, evitando la inclusión de estipulaciones que se traduzcan en desequilibrios o abusos para cualquiera de las partes.

Esc. Susana Chao Peña
Informante

La Comisión de Derecho Notarial y Técnicas Notariales, integrada por los Escs. Carlos del Campo, Eliane D'Andrea, Mirta Sosa, Natalia Machín y Susana Chao Peña, aprueba el informe que antecede, elaborado por la Esc. Susana Chao Peña.

Esc. Susana Chao Peña
Coordinadora alterna

Informes aprobados por la Comisión Directiva Nacional de la AEU el 11.12.2018, expediente 1846/2018.