

COMPRAVENTA. MANDATO. CONTRATO CONSIGO MISMO. NULIDAD

Resumen

Falta de aprobación expresa del mandante a la compraventa otorgada por el mandatario sin las facultades del art. 2070 del CC impide la formación del contrato de compraventa.

Informe: Civil

Consulta

RELACIÓN DE HECHOS

Por escritura pública que el 5 de setiembre de 1992 autorizó el Esc. JS, los esposos LKG y FHH confirieron mandato general con poder de representación de general y libre administración, disposición, afectación y cualquier acto de riguroso dominio respecto de todos sus bienes, derechos y negocios, sin reservarse poder alguno, a SIKH y a PLMG para actuar separada o indistintamente.

Surge de la cláusula 7.^a del citado documento: «Los mandatarios quedan expresa y plenamente facultados para realizar los actos a que se refieren los arts. 1781, 2072 y 2071 del CC. En caso de duda respecto a si alguna facultad está comprendida en este mandato, se interpretará el mismo en sentido amplio considerándose a la misma comprendida».

Por escritura pública que el 30.1.1993 autorizó el escribano JS, los esposos LKG y FHH, representados por su hija SIKH, según el poder antes relacionado, enajenaron por título compraventa y modo tradición el 50 % indiviso que les correspondía en el inmueble padrón número ...1 de Montevideo, a la propia mandataria, SIKH, viuda de sus únicas nupcias con PLMG. En constancias de dicha escritura el escribano autorizante efectuó el control del mandato general y se refirió expresamente a que la parte mandataria tenía facultades para realizar los actos a que se refieren los arts. 1781, 2071 y 2072 del CC.

Los esposos LKG y FHH fallecieron posteriormente a la compraventa, sin que se hubieran tramitado judicialmente sus sucesiones. Presuntamente su única heredera era su hija legítima, SIKH.

La titulación fue observada porque la compraventa relacionada se realizó sin la autorización expresa del art. 2070 del CC, violando una norma prohibitiva, por lo que dicha compraventa se considera nula absolutamente. En virtud de lo expuesto, se deberían tramitar las sucesiones de los esposos LKG-FHH e incluir en la relación de bienes la cuota a parte indivisa, a los efectos de la enajenación del inmueble por los herederos.

CONSULTA

¿La compraventa del 30 de enero 1993 es válida, es absolutamente nula o es relativamente nula?

OPINIÓN DEL CONSULTANTE

La compraventa es válida y el consentimiento debe perfeccionarse con la aprobación de los mandantes por sí o por sus sucesores (art. 1264 del CC). Hoy viene a vender la Sra. SIKH, quien debe acreditar su calidad de única y universal heredera con el certificado de resultancias de autos de sus padres. No corresponde incluir en la relación de bienes el inmueble padrón número ...1 porque este no integra el patrimonio de los causantes.

La compraventa no adolece de nulidad relativa (ha prescrito el plazo de cuatro años para solicitarla) ni de nulidad absoluta (porque el art. 2070 no es una disposición prohibitiva dado que permite convalidar el acto de que se trata con la aprobación expresa del mandante).

Informe de la Comisión de Derecho Civil

Para el caso planteado vamos a tener en cuenta la controvertida naturaleza jurídica del *autocontrato* o *contrato consigo mismo* —GAMARRA mantiene la noción de *contrato* para esta situación y maneja la noción de *parte* en sentido formal (sujeto de la voluntad) y *parte* en sentido sustancial (sujeto del interés); CAFARO, CARNELLI y MOLLA, que adhieren a la noción de negocio jurídico unilateral (porque es producido por una sola voluntad, aunque vestido instrumentalmente con el ropaje de un contrato), consideran que, sumado a la autorización previa o aprobación posterior del poderdante, produce los mismos efectos que el contrato— y las normas de interpretación de los contratos (art. 1297 y ss. del CC).

El proceso de interpretación debe comenzar en primer término con el método literal, desentrañando la voluntad del poderdante. Del texto de la escritura de mandato general de 5.9.1992 surge claramente que la parte mandataria estaba facultada para enajenar a terceros por título compraventa y modo tradición la cuota parte de dominio sobre el inmueble padrón número ...1 de Montevideo. ¿Y respecto a contratar consigo misma? La cláusula 7.^a del citado documento expresa:

Los mandatarios quedan expresa y plenamente facultados para realizar los actos a que se refieren los artículos 1781, 2072 y 2071 del CC. En caso de duda respecto a si alguna facultad está comprendida en este mandato, se interpretará el mismo en sentido amplio considerándose a la misma comprendida.

Esta comisión ha sostenido en diversas consultas (a vía de ejemplo, expediente 360/08) que esta cláusula estipulada en los contratos de man-

dato general de administración y disposición no comprende la aprobación expresa, requerida por el art. 2070 del CC, para que el mandatario pueda comprar para sí las cosas que el mandante le ha ordenado vender.

Aplicando lo expuesto al caso concreto concluimos, en primer lugar, que la oferta o propuesta de enajenar realizada por la mandataria (compraventa de 30.1.1993) debe ser aceptada expresamente por la parte mandante, pero ante el fallecimiento de esta no se logró su aprobación expresa, razón por la cual no se produjeron los efectos de la compraventa y la mitad indivisa del inmueble padrón número ...1 permaneció en el patrimonio de la parte mandante. Para ello, entonces, deberán tramitarse las sucesiones de los esposos LKG y FFH, con inclusión del inmueble citado.

CONCLUSIÓN

En virtud de lo expuesto, el poder de 5.9.1992 no contiene la aprobación expresa del art. 2070 del CC. La falta de ratificación expresa de la parte mandante conlleva que el bien no salió de su patrimonio, por lo que se deben tramitar las respectivas sucesiones para regularizar la documentación.

Esc. Margarita Puertollano del Pino
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Federico Albín, Américo Bianchi, Miguel Burdín, María Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Nicolás García, Carlos Groisman, Adriana Inciarte, María del Rosario Marchese, Maximiliano Mauri, Roque Molla, Laura Parnás, María Alejandra Portillo, Margarita Puertollano, Ana Lucía Realini, Mildred Secondo, Diego Séré, Adriana Silva, Verónica Ubillos y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

*Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU
el 3.5.2016, expediente 930/2015.*