

PROMESA DE CONTRATAR. COMPRAVENTA. NULIDAD ABSOLUTA. INOPONIBILIDAD

Resumen

La calificación efectuada por las partes a un negocio jurídico debe confrontarse con el estudio de las obligaciones emergentes de este.

En el caso, no puede considerarse un negocio preliminar al resultar —de origen— exigibles las obligaciones principales del negocio definitivo, al cual, en caso de ser solemne y no haberse cumplido con la forma, debe atribuírsele la calificación de nulo absolutamente (art. 1560 del CC).

Informe: Civil

Consulta

El requerimiento del Juzgado de Paz Departamental de ... Turno solicita informe respecto a si el documento calificado como *boleto de reserva*, agregado al expediente .../2015, es oponible a los sucesores del causante A.

Efectuamos los siguientes comentarios:

1. Se trata de un contrato del 10.8.2004, calificado como *boleto de reserva*, por el cual el Sr. A, divorciado de sus primeras nupcias con X, se obliga a otorgar una promesa de compraventa a favor del Sr. B sobre un terreno baldío con una superficie de 1000 metros, integrante al momento de suscripción del documento del inmueble en mayor área padrón ...5.

- Se pacta un precio de USD 10.000 y a la firma del denominado *boleto de reserva* se paga la suma de USD 3.000; se fija la forma de pago del saldo en cuotas y sobrecuotas hasta el 31.1.2005.
- Se autoriza a «la promitente compradora» a tomar la posesión del bien y se declara que mientras no lo haga la tendrá «la promitente vendedora». Los impuestos nacionales y municipales los abonará el promitente vendedor hasta la toma de posesión por el promitente comprador.
- Se establece que la promesa de compraventa se otorgará una vez que se obtenga la división del inmueble por parte de la Intendencia y se inscriba el plano de división en la DNC.

2. Luego del fallecimiento del causante A y tramitada su sucesión, en la que se incluyó en la relación de bienes el inmueble padrón ...5, el llamado promitente comprador, B, se presentó para solicitar la escrituración forzada del mencionado contrato, pretendiendo asimismo tomar la posesión del bien tal como se había estipulado en el contrato. Declaró asimismo su pretensión de depositar el saldo de precio adeudado, de USD 1.500.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

Corresponde seguidamente analizar la naturaleza jurídica del documento calificado como *boleto de reserva*, aplicando en lo pertinente la metodología de la eficacia negocial elaborada por CAFARO y CARNELLI.¹⁰⁵

En el caso, los presupuestos externos al negocio —o sea, la capacidad jurídica y el poder normativo negocial— no aparecen afectados. En efecto, la existencia de personas como partes del negocio, que ejercitan su poder normativo negocial como manifestación de voluntad pretendiendo el resultado de generar obligaciones, se tiene de manifiesto.

En consecuencia, la existencia del negocio por la presencia de dichos presupuestos no podría ponerse en duda.

Al entrar al estudio de los elementos intrínsecos del negocio, según el art. 1261 del CC, estos deben ordenarse lógicamente, puesto que, como observan CAFARO y CARNELLI:

[...] el negocio es el resultado de un proceso lógico-jurídico que como tal se integra por sucesivas etapas, encadenadas de forma tal que cada una de ellas presupone la existencia de la anterior, y que desarrollado íntegramente determina, como culminación del mismo, la conclusión válida del negocio [...].

El negocio es voluntad (elemento subjetivo) que en cuanto es exteriorizada se objetiva y se transforma en declaración de voluntad, declaración que contiene el fin práctico buscado a través de las conductas que se comprometen. Ello significa que lo primero en la escala de aparición de los requisitos internos es la voluntad jurídicamente relevante, que el sujeto tendrá en la medida en que el ordenamiento le haya atribuido capacidad de obrar.¹⁰⁶

A los efectos de contestar la consulta formulada, no se detectan vicios en la capacidad de obrar de los contratantes.

Seguidamente el procedimiento lógico informa estudiar el consentimiento verificado, exteriorizado libremente o, como expresan los maestros, «mediante una forma impuesta legalmente (solemnidad), y luego los elementos subjetivos (objeto y causa)».

En el caso, se observa que lo que las partes calificaron como *boleto de reserva*, refiriéndose a un contrato preliminar, puede y debe recalificarse como un negocio definitivo por las siguientes consideraciones:

- El precio se paga una parte al otorgamiento del negocio y el resto en forma escalonada en la forma prevista, sin que su pago dependa de condición alguna.

105 CARNELLI, Santiago; CAFARO, Eugenio B.: *Eficacia contractual*, Montevideo: FCU, 1.ª ed., may. 1996, reimpr. 1999, p. 26 y ss.

106 CARNELLI, Santiago; CAFARO, Eugenio B.: *Eficacia contractual*, Montevideo: FCU, 1.ª ed., may. 1996, reimpr. 1999, p. 30.

- Se le confiere al llamado *promitente comprador* el derecho de entrar a poseer el bien desde la fecha de suscripción del boleto de reserva en cualquier momento, de acuerdo con su voluntad.

Por tanto, no puede hablarse de un contrato preliminar, sino de un contrato definitivo de compraventa.

El no haber cumplido con la forma requerida por la ley —escritura pública según los arts. 1261, parte final, y 1664 del CC— tiene como consecuencia su nulidad absoluta (art. 1560 del CC), que por resultar de la propia interpretación del negocio, según el art. 1561 del CC, «puede y debe ser declarada de oficio por el juez, cuando aparece de manifiesto».

Por lo expuesto se concluye:

En el caso, la nulidad absoluta del instrumento puesto a nuestra consideración impide la existencia de efectos; por tanto, no puede generar oponibilidad.

En virtud de la fecha cierta atribuible al denominado *boleto de reserva*, corresponderán en su caso las repristinaciones que como efecto de la nulidad absoluta deberán verificarse.

Esc. Carlos Groisman
Informante

La Comisión de Derecho Civil, con el voto de los Escs. Fernando Alonso, Américo Bianchi, María del Carmen Cabrera, Jorge Carneiro, Daniella Cianciarulo, Nicolás García Rodríguez, Andrés Giordani, Alicia González Bilche, Carlos Groisman, María Paola Igoa, Adriana Inciarte, Mónica Jover, María del Rosario Marchese, Francisco Mastropiero, Maximiliano Mauri, Roque Molla, María Daniela Rey, Diego Séré, Adriana Silva, Verónica Ubillos, Horacio Varoli y Jimena Viana, aprueba por mayoría el informe que antecede.

Esc. Roque Molla
Coordinador

*Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU
el 20.9.2016, expediente 1013/2015.*