

## ESCRITURA SIN MATRIZ. NULIDAD ABSOLUTA

### Resumen

*La nulidad absoluta no puede subsanarse por la ratificación de las partes. La inscripción y protocolización posterior de la primera copia de la escritura sin matriz es irrelevante. La declaratoria de marras es en realidad un nuevo otorgamiento, con el cual se cumple con la solemnidad requerida por la ley y que sirve como antecedente válido para un futuro negocio.*

Informe: Civil y Notarial

### Consulta

#### RELACIÓN DE HECHOS Y CONSULTA

El 27.10.2004 ante el Esc. VK, el Sr. JP, soltero, vendió a la Sra. MC, casada en primeras nupcias con FS, la propiedad y posesión de los siguientes bienes inmuebles: unidad 801 y la décima parte indivisa de la unidad garaje 001, empadronados con los números .../801 y .../001. Dicha escritura carece de matriz, pero fue inscrita su primera copia en el Registro de la Propiedad Inmueble el 16.11.2004.

El 27.4.2007, ante el Esc. DF, los señores JP y MC otorgaron escritura de declaratoria en cuya cláusula 2.<sup>a</sup> procedieron a «solemnizar el referido contrato de compraventa de los inmuebles relacionados (padrón .../801 y una décima parte del padrón garaje .../001) y establecen: JP ratifica que vende libre de obligaciones y gravámenes (salvo el hipotecario recíproco del reglamento de copropiedad) por título compraventa y modo tradición.

El 4.7.2007, a solicitud de MC, casada en primeras nupcias con FS, el Esc. DF incorporó a su registro de protocolizaciones el documento de compraventa referido.

#### OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

La consultante entiende que la declaratoria de 27.4.2007 fue la solución adecuada ante el problema de una compraventa nula por carecer de matriz, por lo cual sería un antecedente válido, dado que fue ratificada y obtenido el consentimiento de las partes.

#### Informe de la Comisión de Derecho Civil

Reza el art. 1560, inc. 1, del CC:

La nulidad producida por un objeto o causa ilícita y la producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos, en consideración a su naturaleza y no a

la calidad o estado de las personas que en ellos intervienen son nulidades absolutas.

A decir del Dr. Jorge GAMARRA:<sup>118</sup>

[...] el juicio de negatividad que recae sobre el negocio absolutamente nulo alcanza a la forma más intensa que pueda concebirse. Rige aquí la máxima romana: *quod nullum est producit effectum*.

El referido doctrinario nacional afirma que por *solemnidad* se entiende el requisito de forma cuando el legislador lo exige para la validez del contrato.<sup>119</sup>

Autores como MARCADÉ<sup>120</sup> niegan la necesidad de una declaración judicial por cuanto identifican nulidad absoluta con inexistencia jurídica (o definen la nulidad absoluta por la inexistencia). Agrega este autor que no se necesita la sentencia para extinguir obligaciones, ya que lo nulo absolutamente no las produce; no se puede destruir lo que no existe.

Señala CAFARO:<sup>121</sup>

La nulidad está concebida como una reacción negativa del ordenamiento ante situaciones de disconformidad negocial, es decir ante un fenómeno patológico consistente en que un negocio no se adecua al marco legal.

Por su parte, STOLFI<sup>122</sup> agrega:

La nulidad absoluta no produce ningún efecto del que sea necesario destruir, las partes pueden comportarse tal como si el negocio nunca se hubiese estipulado. [En consecuencia] ninguna de ellas puede reclamar nada a la otra, y si el negocio se ejecutó, deben reponerse las cosas al estado originario.

Se infiere del art. 1561 *eiusdem*, que la nulidad absoluta no puede subsanarse por la ratificación de las partes ni por un lapso menor de treinta años.

Haciendo caudal de las enseñanzas de GAMARRA, las partes pueden renovar el negocio observando el requisito de solemnidad que faltaba, lo que permitirá desplegar sus efectos.

En el caso que nos ocupa, la declaratoria del Esc. DF en realidad no es una ratificación de lo actuado, ya que la nulidad absoluta no puede ser subsanada por las partes, como se ha dicho, sino que estamos en presencia de un nuevo otorgamiento de la compraventa efectuada entre las partes, que esta vez cumple con las solemnidades requeridas, es decir, con el *ropaje* de escritura pública. Como bien expresa la frase contenida en la

118 GAMARRA, Jorge: *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo XVI, Montevideo: FCU, 1987, p. 147.

119 GAMARRA, Jorge: *Tratado...*, tomo VIII, Montevideo: FCU, 1979, p. 199.

120 GAMARRA, Jorge: *Tratado...*, tomo XVI, Montevideo: FCU, 1987, p. 154.

121 CARNELLI, Santiago; CAFARO, Eugenio B.: *Eficacia contractual*, Montevideo: FCU, 3.<sup>a</sup> ed., 2007 (reimpr. 2015), p. 37.

122 STOLFI, n.<sup>os</sup> 23-24, pp. 66, 67 y 70.

cláusula 2.<sup>a</sup> de la declaratoria referida: «Por la presente escritura pública las partes proceden a solemnizar el referido contrato de compraventa de los inmuebles relacionados...».

Los efectos frente a terceros ante el nuevo otorgamiento se desplegarán recién a partir de la inscripción de este (declaratoria) en el registro respectivo, afectando los embargos o interdicciones debidamente inscriptos con anterioridad a la declaratoria referida.

La protocolización efectuada a solicitud de MC en Montevideo el 4.7.2007, por el Esc. DF, no altera en nada la nulidad absoluta de la compraventa ya citada sin matriz, así como su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble (principio de insubsanabilidad que informa nuestro sistema registral, art. 62 de la ley 16871).

## CONCLUSIÓN

La compraventa otorgada entre JP con MC el 27.10.2004, ante el Esc. VK, es *nula absolutamente* por carecer de matriz.

La declaratoria otorgada por las mismas partes el 27.4.2007, ante el Esc. DF, es en realidad un nuevo otorgamiento de la compraventa de los inmuebles padrones .../801 y .../001, que constituye un antecedente válido.

Son irrelevantes tanto la protocolización de la primera copia de la escritura de compraventa sin matriz como la inscripción de esta última en el registro correspondiente.

Se está en condiciones de proceder hoy a la venta de los padrones .../801 y .../001.

Escs. María Inés Casatroja  
y Nicolás García  
Informantes

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Américo Bianchi, Sandra Bochar, Analía Cánepa, María Inés Casatroja, Nicolás García Rodríguez, Mariana González Bonaudi, Carlos Groisman, Mónica Jover, María del Rosario Marchese, Francisco Mastropierro, Maximiliano Mauri, Roque Molla, Laura Parnás, Margarita Puertollano, Ana Lucía Realini, María Victoria Salvo, Mildred Secondo, Diego Séré, Adriana Silva, María Federica Sosa, Gonzalo Trobo, Verónica Ubillos y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar  
Coordinadores

## Informe de la Comisión de Derecho Notarial y Técnicas Notariales

Se consulta acerca de la bondad de los antecedentes dominiales de un bien en los que originalmente se otorgó compraventa y tradición, se expidió una supuesta primera copia y se inscribió en el registro respectivo, pero a la postre resultó que carecía de matriz y, una vez constatada dicha inexistencia, se otorgó escritura pública de ratificación del negocio original y se protocolizó la *seudo primera copia* de la escritura sin matriz.

Esta Comisión entiende que, desde el punto de vista del derecho notarial, no se observan irregularidades en la escritura de ratificación ni en la protocolización de la *seudo primera copia* de la escritura matriz, y que la calificación sobre el fondo del asunto es competencia de la Comisión de Derecho Civil.

La Comisión de Derecho Notarial y Técnicas Notariales, integrada por los Escs. Susana Chao, Carlos Del Campo y Blanca Olmos, aprueba el informe que antecede.

Esc. Susana Chao  
Coordinadora alterna

*Aprobados por la Comisión Directiva Nacional de la AEU  
el 22.11.2016, expediente 1240/2016.*

PAGA. PRECIO. INCLUSIÓN FINANCIERA. COMPRAVENTA.  
PROMESA DE COMPRAVENTA

Informe: Civil

### Consulta

#### HECHOS

La consultante es escribana de una institución sin fines de lucro cuyo fondo fue creado como un sistema de aporte solidario gremial con personería jurídica aprobada.

Los fondos de vivienda nacen del convenio colectivo en el que se dispone la inclusión de un aporte mixto de la empresa y de los empleados para la constitución de un conjunto habitacional y la adjudicación en propiedad a los beneficiarios, así como la adquisición, la ampliación, la regularización y la terminación de viviendas propias y permanentes de los beneficiarios de acuerdo con decisiones adoptadas por la Comisión Honoraria Administra-