

que existen diversas opiniones —con el texto legal actual— respecto a si la ley se aplicará a los contratos otorgados con anterioridad a su aplicación.

CONCLUSIÓN

Es conveniente documentar los pagos de precio realizados antes de la entrada en vigencia de la ley 19210 mediante carta de pago, a los efectos de evitar problemas de interpretación sobre el alcance de la ley a situaciones anteriores.

Esc. Daniella Cianciarulo
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Fernando Alonso, Américo Bianchi, Analía Cánepa, Nicolás García Rodríguez, Alicia González Bilche, Carlos Groisman, Adriana Inciarte, Mónica Jover, Maximiliano Mauri, Ana Lía Méndez, Roque Molla, Laura Parnás, Diego Séré, Adriana Silva, Gonzalo Trobo, Verónica Ubillos, Horacio Varoli 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 22.11.2016, expediente 1258/2016.*

COMPRAVENTA. INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS

Resumen

La interpretación contextual del negocio jurídico analizado —compraventa de 1966— permite arribar a la conclusión de que lo que se enajenó fue la cuarta parte del padrón ...1.

Informe: Civil

Consulta

RELACIÓN DE HECHOS

Año 1959. Compraventa. El Sr. VM, casado en únicas nupcias con APM, compra el bien padrón ...1.

Año 1963. Sucesión. El 24.6.1963 fallece intestada la Sra. APM, siendo de estado civil casada en únicas nupcias con VM. Se tramita su sucesión, incluyendo el padrón referido en la relación jurada de bienes, y es declarado único y universal heredero de la causante su hijo legítimo FMMP, sin perjuicio de los derechos de su cónyuge supérstite, VM, por su mitad de gananciales. Se expide certificado de resultancias de autos el 28 de julio de 1964, debidamente inscripto.

Año 1966. Compraventa. FMMP, casado, vende a: 1) EMP, viuda de sus únicas nupcias de AMP, 2) ARMM, soltero, y 3) EGMM, soltero, «quienes compran, en común pro indiviso y por partes iguales, la cuarta parte indivisa que le corresponde en la propiedad y posesión de un solar...».

En la referida escritura de compraventa el precio se integra con \$ 10.750, que se entregan en dicho acto (se otorga carta de pago en forma), y \$ 4.250, que se reservan los compradores para cancelar la hipoteca que pesa sobre el bien. Se aclara que el monto total de la hipoteca es de \$ 17.000; por lo tanto, el monto reservado por los compradores para abonarla (\$ 4.250) equivale exactamente a la cuarta parte del valor total de la hipoteca del bien.

CONSULTA

Se consulta cuál es la cuota parte que se enajenó en la escritura otorgada entre FMMP con EMP, ARMM y EGMM respecto al padrón ...1.

OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

La consultante entiende que la enajenación fue de una cuarta parte del bien, dado que al momento de la redacción de la cláusula de pago se hace referencia a la reserva de una suma de dinero proporcional a lo que les corresponde en el bien para la cancelación de una hipoteca, que luego será cancelada, y esa suma es un cuarto del importe de la deuda hipotecaria garantizada por el inmueble de dicha escritura.

Además, en la minuta registral se estableció que se enajenaba una cuarta parte indivisa del solar en cuestión. Asimismo, el escribano actuante de la compraventa de 1966 anotó al pie del título anterior lo siguiente: «..., 9 de setiembre de 1966. Por escritura que hoy autoricé, FMMP vendió a EMP y a ARMM y EGMM, la $\frac{1}{4}$ parte indivisa del inmueble empadronado con el número ...1. Conste».

Informe de la Comisión de Derecho Civil

Antes de entrar a la resolución de lo consultado, es menester señalar que la forma en que el escribano actuante redactó la cláusula en cuestión no fue feliz, lo cual lo llevó a realizar la anotación del título anterior para tratar de enmendar la situación, como se verá más adelante.

A continuación abordaremos nociones básicas concernientes a la interpretación de negocios jurídicos, así como los criterios hermenéuticos necesarios para llevar a cabo dicha tarea.

La hermenéutica¹²³ es una actividad pensante, una ciencia que procura comprender, y su objeto de estudio es el pensamiento humano en cualquiera de sus formas de expresión.

GADAMER afirma que todo pensamiento se inserta dentro de un contexto que le da significado.

La doctrina vernácula ha abordado el tema con profundidad. Enseña CAUMONT:¹²⁴

[...] una particular cláusula de un contrato no vale por sí sola sino por su interrelación con las demás cláusulas que constituyen una integralidad final del negocio del cual son constituyentes inescindibles y por la intervinculación con elementos exógenos al propio acto negocial, como las conductas pre y post convencionales que los otorgantes comportaron.

Agrega el autor, citando a MARIÑO LÓPEZ, que es sobre el texto y no sobre el signo individualmente considerado que debe realizarse la actividad interpretativa de atribución de significado, discurso inmerso en un texto y vinculado con un determinado contexto.

La interpretación literal de la cláusula contractual que se analiza en el caso sometido a consulta, considerada en forma aislada, puede tener dos resultados. En primer lugar, que el objeto del negocio es la cuarta parte indivisa de la totalidad del inmueble. En segundo lugar, podría llegar a entenderse que, como FMMP era propietario del 50 % del padrón referido, al decir «la cuarta parte indivisa que le corresponde en la propiedad y posesión de un solar», habría vendido un cuarto de lo que tenía, o sea, un 12,5 % del padrón ...1.

Se aprecia en ello la ambigüedad de la frase, y es a través de la ubicación de la cláusula en su contexto que encontramos su verdadero significado y disipamos la duda planteada.

La Real Academia Española (*Diccionario de la lengua española*, 23.^a ed., 2014) define *ambigüedad* como «Dicho especialmente del lenguaje: Que puede entenderse de varios modos o admitir distintas interpretaciones y dar, por consiguiente, motivo a dudas, incertidumbre o confusión».

La ambigüedad es un problema semántico que se genera cuando una palabra es idónea para significar dos o más entidades o conceptos; por ejemplo, *causa* (de contrato, contenida en el art. 1287 del CC, o causa eficiente de obligaciones, art. 1246 del CC). Se diferencia de la *vaguedad* en

123 MALHERBE, Hugo: *Origen y metas de la hermenéutica*, p. 7 y ss.

124 CAUMONT, Arturo: *Doctrina general del contrato*, p. 303 y ss.

que esta es la imprecisión del sentido, la imposibilidad de fijar un límite preciso a lo significado por un vocablo o conjunto de ellos.¹²⁵

Los problemas suscitados por una eventual interpretación literal de la cláusula en cuestión pueden ser superados mediante el análisis global y contextual del documento de marras.

GAMARRA¹²⁶ se pregunta «¿por qué en muchos casos la expresión clara y unívoca (sentido literal) no debe prevalecer?», y alega:

Un contrato no se interpreta únicamente por sus elementos textuales, sino que debe tenerse en cuenta todo un complejo de elementos (textuales y extra textuales), cuyo análisis global es el que permite reconstruir la voluntad común de los contratantes.

Esta posición es seguida por la doctrina uruguaya, que rechaza la aplicación de la regla *in claris no fit interpretatio*. Es el caso, entre otros, de BLENGIO, CAUMONT y MARIÑO LÓPEZ, quienes sostienen que para decir que un texto es claro es necesario realizar una acción de interpretación.

Cabe destacar que la jurisprudencia uruguaya también ha relevado el importante lugar que ocupa el contexto al momento de la interpretación. La Suprema Corte de Justicia, en sentencia 158/2001, de 3.8.2001, enfatiza:

[...] la interpretación de los contratos no puede limitarse a su tenor literal, porque su objeto es la manifestación de la voluntad de los contratantes y esta se compone tanto por las palabras empleadas por los otorgantes como por todas las circunstancias que pesan en la voluntad de los mismos.

Agrega la corporación, siguiendo las enseñanzas de GAMARRA, que en sentencia 54/95 ya se había manifestado que todos los datos de la interpretación deben ser sometidos a un análisis global y totalizador y de esa operación deducirse la voluntad contractual.

En el caso que nos atañe, los informantes adhieren a la posición esgrimida por la consultante de que se vendió 1/4 del padrón ...1, mediante interpretación contextual del negocio y tomando como elementos la suma de \$ 4.250, reservada para la cancelación del gravamen hipotecario de \$ 17.000 en proporción a lo que les corresponde, que es 1/4 del monto de este, así como la consignación de dicha proporción del inmueble tanto en la minuta registral de la compraventa como en la anotación en el título anterior.

CONCLUSIÓN

En virtud del empleo de las mencionadas herramientas hermenéuticas detalladas por la doctrina y la jurisprudencia nacionales a la hora de

125 CAFFERA, Gerardo; MARIÑO, Andrés: «Elementos básicos de semiótica jurídica: Aplicación práctica a algunas cuestiones de Derecho Civil», en *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 81, n.º 1-6 (ene.-jun.), 1995, p. 117-129.

126 GAMARRA, Jorge: *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo XVIII, vol. II, 4.ª ed. act., Montevideo: FCU, 2006, p. 228.

la labor interpretativa, y utilizando los argumentos antes referidos, los informantes comparten la posición de la consultante en cuanto a que lo enajenado en la escritura de 1966 relacionada fue una cuarta parte de la totalidad del padrón ...1.

Escs. María Inés Casatroja
y Nicolás García
Informantes

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. María Jesús Almandoz, Américo Bianchi, Nicolás García Rodríguez, Mariana González Bonaudi, Carlos Groisman, María del Rosario Marchese, Maximiliano Mauri, Roque Molla, Margarita Puertollano, María Ritacco, Diego Séré, Gonzalo Trobo, Verónica Ubillos, María Beatriz Vázquez 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 22.11.2016, expediente 1143/2016.*

SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA. SOCIEDAD COMERCIAL.
INCLUSIÓN FINANCIERA. CAPITAL. PAGO ELECTRÓNICO. NULIDAD

Resumen

El inciso final del art. 35 de la ley 19210 no quedó comprendido en la prórroga establecida por la ley 19398. En consecuencia, los aportes de los socios a las sociedades que se constituyan y cuyo monto supere las 40.000 UI se deberán realizar por los medios de pago previstos en dicho artículo.

En caso de incumplir esa obligación el aporte será nulo, dado que la ley 19210 es de orden público. La situación se subsana realizando nuevamente el aporte por quien incumplió la norma.

No obstante, debemos tener en cuenta la posición sostenida por la DGR y la Auditoría Interna de la Nación.