

COMPRAVENTA ENTRE PADRES E HIJOS. NULIDAD RELATIVA.  
NULIDAD ABSOLUTA. MENOR. LEGITIMACIÓN PARA CONTRATAR.  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

RESUMEN

*La compraventa de padres a hijos menores de edad (quien en este caso adquiere el bien con dinero de su peculio) es inexistente por falta de poder normativo negocial; se encuentra viciada de nulidad absoluta por falta de legitimación recepticia o se encuentra viciada de nulidad relativa (según las diferentes posiciones doctrinarias). En el caso, han transcurrido más de 30 años desde el otorgamiento de dicha escritura, por lo cual no sería necesario tramitar la prescripción, pues dicha sentencia es necesaria ante ausencia de prueba documental idónea.*

Informe: Civil

Consulta

HECHOS

Año 1976 - Compraventa-tradición (inscripta): 1) BB, CC, DD y EE venden la nuda propiedad de un inmueble a FF (menor de 14 años de edad, representada por sus padres legítimos en ejercicio de la patria potestad). DD, una de las vendedoras, es la madre legítima de FF. 2) BB, CC y DD ceden a EE los derechos de usufructo que les corresponden sobre ese inmueble, durante toda la vida de la adquirente (EE).

Nota sobre aspectos de la compraventa de 1976 no mencionados en la consulta: Las partes manifestaron en la escritura que el dinero abonado por la menor FF correspondía a su propio peculio, por ser producto de pequeñas dádivas recibidas de sus familiares.

Año 1990 - Fallece EE (usufructuaria).

Año 2012 - Promesa de compraventa (inscripta). FF (mayor de edad y divorciada) promete vender la nuda propiedad del inmueble a GG y el usufructo a HH (ambos cónyuges entre sí).

Año 2013 - Compraventa (inscripta), en cumplimiento de la promesa relacionada.

CONSULTA

Se consulta si la escritura de compraventa de 1976, que no cumple con lo dispuesto por el artículo 1676 del Código Civil, es absoluta o relativamente nula y si debe ser valorada de diferente forma por haber sido autorizada fuera de los últimos 30 años.

## OPINIÓN DEL CONSULTANTE

El consultante entiende que, por haber transcurrido casi 40 años —lapso superior a los 30 años exigidos por la norma legal (y por la mayoría de las opiniones doctrinarias), la situación estaría comprendida en el artículo 1561 del Código Civil, y que, por consiguiente, se sanearon los vicios de que adolecía. Los derechos que adquirió en esa escritura la parte adquirente —quien siempre estuvo en posesión del bien— están protegidos por la prescripción adquisitiva, y un eventual reclamante vería extinguidos sus derechos a reclamar por prescripción extintiva de sus acciones.

## Informe de la Comisión de Derecho Civil

## COMRAVENTA DE PADRES A HIJOS MENORES DE EDAD

Sobre la compraventa de padres a hijos menores de edad mucho han escrito diversos autores, y el tema fue ampliamente desarrollado por el escribano Enrique AREZO en el tomo 75 de la *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, de 1989.

Sin pretender realizar una exposición minuciosa sobre el tema —pues nos remitimos al trabajo mencionado, que recogió las posiciones de destacados juristas—, expondremos sintéticamente las posiciones al respecto.

Para la posición desarrollada por CAFARO y CARNELLI, el artículo 1676 del Código Civil consagra una situación de falta de poder normativo negocial. El poder normativo negocial es la posibilidad que tiene todo sujeto de derecho de crear normas jurídicas para autorregular sus intereses mediante los negocios jurídicos. Es un presupuesto del negocio, un elemento externo, anterior y ajeno a él, cuya falta (impuesta por ley) impide que dicho negocio exista jurídicamente, razón por la cual será inexistente.<sup>28</sup>

Para la posición sustentada por el doctor GAMARRA, el artículo 1676 del Código Civil consagra una hipótesis de nulidad absoluta por falta de legitimación recepticia. Dicho jurista entiende que las incapacidades especiales o prohibiciones de contratar (entre las que ubica al artículo 1676 del Código Civil, como aplicación concreta a la compraventa del principio general formulado por el artículo 1281 del Código Civil) se ubican en la esfera de la legitimación (y no de la capacidad), y dentro de la legitimación corresponden a la clase de la legitimación recepticia.

Esta refiere a la idoneidad para ser sujeto activo o pasivo de la relación jurídica concreta que el negocio deberá constituir. Se trata de un presupuesto de validez, cuya ausencia determina la nulidad absoluta del contrato

28 CARNELLI, Santiago; CAFARO, Eugenio B. *Eficacia contractual*. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 2003, pp. 13-20.

(nulidad absoluta por causa ilícita). El fundamento de la prohibición, en el caso del artículo 1676, se basa en el conflicto de intereses.<sup>29</sup>

Para el escribano MIRANDA, la prohibición establecida en el artículo 1676 del Código Civil configura una situación de «falta de capacidad jurídica específica para el acto o contrato, cuya incapacidad es relativa en virtud de tratarse de un menor adulto». MIRANDA entiende en este caso que la ley, al proteger el interés de las partes, sanciona el acto con nulidad relativa, y no lo sanciona con nulidad absoluta por no afectarse la moral, las buenas costumbres o la ley, con base en los artículos 1560 y 1561 del Código Civil.<sup>30</sup>

#### PRESCRIPCIÓN

Sin perjuicio de las diferentes opiniones doctrinarias expuestas, en el caso en consulta hay otro elemento de relevancia, que es el tiempo transcurrido desde la celebración del negocio (año 1976) hasta hoy. De esta forma, cualquiera sea la posición que se adopte respecto a la compraventa de 1976 —incluso la que entiende que se configuró una hipótesis de inexistencia o la que entiende que se trató de un caso de nulidad absoluta—, han transcurrido más de 30 años desde que se otorgó dicho negocio en una escritura pública que documentó la transmisión de la posesión. Por lo tanto, existe prueba documental de la posesión por el plazo exigido por la ley, y por dicho motivo no sería necesario obtener una sentencia declarativa de prescripción adquisitiva.<sup>31</sup>

#### CONCLUSIÓN

En virtud de lo manifestado, se comparte lo expresado por el consultante. El título no es observable, pues los derechos de la adquirente se encuentran protegidos por el instituto de la prescripción adquisitiva treintenaria.

Escs. Miguel Burdín Pérez  
y Ana Lucía Realini Invernizzi  
Informantes

Montevideo, 19 de diciembre de 2014. La Comisión de Derecho Civil, integrada por los escribanos Fernando Alonso, Miguel Burdín, Carlos Groisman, María Paola Igoa, Maximiliano Mauri, Roque Molla, Javier Parga, María Alejandra Portillo, María Ritacco, Diego Seré, Adriana Silva,

29 GAMARRA, Jorge. *Contratos*. Tomo 3, vol. 1. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 2003, pp. 180-204.

30 MIRANDA, Fernando. *Derecho práctico y teórico*, Montevideo: Asociación de Escribanos del Uruguay, 1973, pp. 131-132.

31 MOLLA, Roque, «La prescripción adquisitiva abreviada: un modo originario de adquirir», *Anuario de derecho civil uruguayo*, tomo 23, 1993, pp. 603-609.

Gonzalo Trobo, 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 10 de marzo de 2015. Expediente 517/2014.*

## COMPRAVENTA. PROMESA DE COMPRAVENTA. PROPIEDAD

### RESUMEN

*El eventual conflicto por la propiedad de un bien entre un titular de derechos personales y el titular de un derecho real, propietario poseedor de buena fe, se resuelve a favor de este.*

*Desde el punto de vista registral, no existen observaciones que formular a la titulación en estudio, dado que se dio cumplimiento a los principios de prioridad, cognoscibilidad, oponibilidad y tracto sucesivo.*

Informe: Civil y registral

### Consulta

#### RELACIÓN DE HECHOS

Año 1981 - Según documento privado del 6 de noviembre, C SA prometió vender al señor DD la futura unidad de propiedad horizontal número ...8 del padrón ...0 de Maldonado. El precio pactado fue abonado totalmente con anterioridad. El documento no tiene certificación notarial de firmas y no fue inscripto.

Año 1986 - El edificio del que forma parte la unidad ...8 fue habilitado en el régimen de propiedad horizontal de la ley 10751 el 22 de setiembre.

Año 1995 - Según escritura autorizada el 16 de junio, cuya primera copia fue inscripta en el Registro de la Propiedad, C SA enajenó por compraventa y tradición la misma unidad ...8 a otra persona, el señor HH, casado con II. Se pactó el mismo precio que en la promesa referida, que también fue abonado totalmente con anterioridad. En la cláusula sexta se establece: «Con este otorgamiento se da por cumplida la Promesa de Compraventa celebrada el 6 de noviembre de 1981».