

COMPRAVENTA. NULIDAD ABSOLUTA. DECLARATORIA. SOCIEDAD ANÓNIMA. BIEN INMUEBLE RURAL. ACCIONES NOMINATIVAS. PERSONA JURÍDICA

Informes: Agrario Civil

Resumen

La Comisión de Derecho Agrario coincide con la opinión del escribano consultante en cuanto a la aplicabilidad del régimen prohibitivo al caso concreto, y se remite a la opinión de la comisión que corresponda en cuanto al fondo del asunto, esto es, la idoneidad del documento en estudio para sanear la titulación.

Consulta

HECHOS

1. Por documento privado otorgado en la ciudad de Montevideo el 16 de octubre de 2009, cuyas firmas certificó y protocolizó el escribano JCC, cuyos primeros testimonios fueron debidamente inscriptos en diferentes registros de la propiedad del interior del país, E Sociedad Anónima prometió enajenar a SC Sociedad Anónima una serie de inmuebles rurales, todos ellos afectados a actividades comprendidas en el artículo 3 de la ley 17777.

2. Por diversos documentos privados otorgados en esa misma fecha, todos debidamente inscriptos en los respectivos registros de la propiedad, E S.A. cedió a título oneroso e hizo tradición a SC S.A. de diversos contratos de arrendamiento (la calidad de parte contractual de arrendataria) de los que la primera era titular.

3. Por escritura otorgada en la ciudad de Montevideo el 4 de diciembre de 2009 ante el escribano JCC, cuyas primeras copias fueron inscriptas en dichos registros, E S.A. enajenó por compraventa y tradición a SC S.A. los inmuebles rurales objeto de la promesa de compraventa referida en el numeral 1 precedente.

4. Al momento del otorgamiento de la escritura de compraventa y tradición indicada en el numeral anterior (y, desde luego, al momento de las cesiones de arrendamientos referidas en el numeral 2), SC S.A. era una sociedad con su capital representado por acciones nominativas, pero sus titulares eran (y son aún) personas jurídicas. Se hace notar asimismo que esa sociedad fue constituida en 2009, es decir, con posterioridad a la entrada en vigencia de las leyes 18092 y 18172.

5. Al momento de la escritura de compraventa y tradición indicada en el numeral 2, SC S.A. no había obtenido autorización del Poder Ejecutivo prevista en las leyes 18092 y 18172, la que se obtuvo recién en setiembre de 2010.

6. Por escritura autorizada el 7 de marzo de 2013, debidamente inscripta, SC S.A. enajenó por compraventa y tradición a G S.A. los inmuebles de referencia. Para esta escritura se obtuvo por la adquirente la autorización previa del Poder Ejecutivo, prevista en las normas legales precitadas.

7. Por escritura autorizada el 7 de marzo de 2013, también debidamente inscripta en los registros respectivos, E S.A. y SC S.A. otorgaron un acto membretado «declaratoria» que dispone lo siguiente:

- a. En la cláusula primera se relacionan —entre otros— los contratos otorgados por dichas partes con anterioridad (aquí relacionados en los numerales 1 y 2 precedentes).
- b. En la cláusula segunda se dispone textualmente:

Las partes reiteran en este acto la voluntad por ellas expresadas en los actos y contratos antes relacionados en el sentido de enajenar por compraventa y tradición los inmuebles referidos, así como los derechos y contratos detallados, por el precio y demás condiciones que surgen de los respectivos documentos, por el precio y demás condiciones que surgen de los respectivos documentos, los que se dan por totalmente reproducidos declarando la parte enajénate que respecto de los respectivos precios los mismos se encuentran totalmente integrados y ambas partes que nada tienen que reclamarse por ningún concepto.

- c. En la cláusula tercera se dispone textualmente:

E S.A. confirma a SC S.A. en la posesión que tiene tomada desde antes de este acto de los inmuebles relacionados en el numeral II de la cláusula primera precedente, habiendo entregado con anterioridad los documentos que sirven de título a los derechos consignados en los numerales III a XIII de la citada cláusula, facultándola a que haga uso de dichos derechos a su vista y paciencia.

El numeral II aludido es el que refiere a la escritura de compraventa y tradición, y los numerales III a XIII son los que refieren a los arrendamientos cedidos.

CONSULTA

Se consulta si esta escritura denominada «declaratoria» fue idónea para subsanar la nulidad absoluta o inexistencia de las cesiones de arrendamiento indicadas en el numeral II y de la compraventa indicada en el numeral III, y si G S.A. vio saneada la titulación de sus inmuebles y arrendamientos a este respecto mediante el citado instrumento.

OPINIÓN DEL CONSULTANTE

Entendemos que la escritura comentada fue idónea para subsanar la observación a la titulación por las siguientes razones:

Tomando por válido el aserto de que la compraventa otorgada el 4 de noviembre de 2009 es absolutamente nula o inexistente, según las diversas posturas doctrinarias que se adopten, en virtud de haberse otorgado sin la necesaria autorización del Poder Ejecutivo que habilitó el adquirente a ser titular de derecho de propiedad de los inmuebles objeto de ella, dicha situación en principio requería de una nueva expresión de voluntad comercial o un reotorgamiento, el que verificado con posterioridad a la citada autorización podría sí revestir las notas de validez y eficacia que las partes pretendían.

Entendemos que ese reotorgamiento se verificó con la escritura membretada «declaratoria», otorgada en 2013 por las mismas partes otorgantes del acto viciado de 2009, puesto que en esa escritura el contenido volitivo se refirió a reiterar la expresión de voluntad por ellas conferida en el sentido de enajenar por compraventa y tradición los inmuebles relacionados.

En efecto, reiterar la voluntad por ellas expresada en los actos anteriores, los que por motivos legales ajenos a la voluntad objetivada en la escritura carecían o podían carecer de efectos, implica o equivale a expresar el consentimiento necesario y eficiente para obtener la transmisión dominial por compraventa y tradición a través de la escritura que comentamos.

Dicho de otro modo, la expresión de voluntad de las partes que conforma el consentimiento fue debidamente formulada y, por tanto —estando ahora sí la parte adquirente habilitada en los términos de la ley 18092 y modificativas—, este fue plenamente válido y eficaz.

Asimismo, consideramos que dicha escritura cuenta en cuanto negocio obligacional y dispositivo (ambos reunidos en un mismo documento, como usualmente acontece) con todos los elementos sustanciales requeridos por la ley para tales actos:

- a. para el negocio obligacional o título, con los elementos preceptuados en el artículo 1261 para los contratos en general y en el artículo 1664 para la compraventa en particular, y
- b. para el negocio dispositivo, que por la forma elegida no requiere solemnidad alguna, el artículo 769.

En especial, respecto del título, entendemos que hay suficiente determinación del objeto, como reclama el numeral 3 del artículo 1261, tanto porque en el propio documento se establecen con precisión los bienes objeto del contrato como también, *per relationem* en referencia a la escritura de 2009, se determina el previo —adicionalmente—, que fue debidamente pagado.

Por todo ello, consideramos que la escritura de 2013 membretada como «declaratoria» es idónea y eficiente para subsanar la observación a la titulación producida por la nulidad absoluta o inexistencia de la escritura de

2009, por lo que el adquirente de 2013 (G S.A.) vio saneada la titulación de los bienes que adquirió.

Informe de la Comisión de Derecho Agrario

Debemos comenzar por expresar que el fondo de la consulta, en cuanto se refiere a la idoneidad de un documento para subsanar la consecuencia jurídica derivada de la aplicación del régimen legal establecido por la ley 18092, de 7 de enero de 2007, sus modificativas y concordantes, así como sus decretos reglamentarios, es materia ajena a la agraria; por ende, esta comisión se remite a lo que en tal sentido exprese la comisión correspondiente.

Sin embargo, esta comisión entiende pertinente intervenir a los efectos de emitir su opinión en cuanto a la aplicabilidad del régimen mencionado al caso concreto.

De acuerdo a lo establecido por dicho régimen, de conformidad con la opinión ya expresada por esta comisión en otras consultas,⁴⁷ las sociedades anónimas con acciones nominativas cuyos titulares son personas jurídicas se encuentran dentro del régimen prohibitivo; por lo tanto, carecen del poder normativo negocial necesario a los efectos de emitir una voluntad capaz de producir la transmisión del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles rurales. En tal sentido, los contratos tendientes a tal fin, otorgados por personas jurídicas que reúnan estas dos características de forma conjunta —es decir, acciones nominativas y titulares personas jurídicas—, serían una apariencia de contrato sin consecuencia jurídica alguna sobre el patrimonio de los otorgantes.⁴⁸

Habiendo hecho tal aclaración, la opinión de esta comisión coincide con lo expresado por el escribano consultante en cuanto a que, en el caso concreto en estudio, sería aplicable el régimen previsto por la ley 18092, modificativas y decretos reglamentarios, por lo que debe considerarse inexistente el contrato de compraventa otorgado el 4 de noviembre de 2009. Se sigue en este sentido la opinión de CAFARO-CARNELLI,⁴⁹ que ha sido

47 Véase en este sentido la consulta publicada en este tomo de la *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, expediente 427/2014, pp. 205-227.

48 CAFARO, Eugenio B., y CARNELLI, Santiago, «La autorización administrativa para contratar», *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo 17, 1986, pp. 252-257.

49 *Ibidem*.

aceptada en varias ocasiones por la Comisión Directiva de la Asociación de Escribanos.⁵⁰

Esc. Tabaré Rodríguez De Almeida
Redactor

El 10 de julio de 2014 la Comisión de Derecho Agrario, integrada por los escribanos María Guerra Algorta, Pablo López Ferreira, Juan Pablo Carrau, Gabriela Viscailuz, Betty Varela, Tabaré Rodríguez de Almeida, Carmelo Curbelo Soria y Gustavo Acevedo Fagúndez, aprueba el informe que antecede.

Esc. Carmelo Curbelo Soria
Coordinador

Informe de la Comisión de Derecho Civil

El 10 de junio de 2014 la Comisión de Derecho Civil, integrada por los escribanos Federico Albín, Fernando Alonso, Enrique Arezo, Américo Bianchi, Miguel Burdín, Alicia Cancela, Daniella Cianciarulo, Sandra Cipriani, Gabriela Di Matteo, Gustavo Echavarría, Adriana Goldberg, Alicia González Bilche, Carlos Groisman, María Paola Igoa, Joaquina Machado, Maximiliano Mauri, Roque Molla, Laura Parnás, María Peláez, Margarita Puertollano, Virginia Rodríguez, Diego Seré, Verónica Ubillos, Jimena Viana, Ana Lucía Realini, comparte las consideraciones vertidas por usted. En consecuencia, el título en lo que concierne al tema consultado no es observable.

Esc. Roque Molla
Coordinador

*Aprobados por la Comisión Directiva Nacional de la AEU
el 19 de agosto de 2014, expediente 495/2014.*

50 MOLLA CAMACHO, Roque, «Poder normativo», *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, vol. 77, n.º 7-12, 1991, p. 382, disponible en <<http://documentos.aeu.org.uy/RA0/RAEU/070/077-7-382.pdf>>; ídem, «Poder normativo», *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, vol. 70, n.º 4-6, 1984, pp. 373-379, disponible en <<http://documentos.aeu.org.uy/RA0/RAEU/070/070-4-373-379.pdf>>; ídem, «Sociedad anónima agropecuaria», *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, vol. 82, n.º 1-12, 1996, pp. 122-125, disponible en <<http://documentos.aeu.org.uy/RA0/RAEU/080/082-1-122-125.pdf>>; OLANO FÜLLGRAFF, Ana «Poder normativo», *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, vol. 74, n.º 7-12, 1988, pp. 407-409, disponible en <<http://documentos.aeu.org.uy/RA0/RAEU/070/074-7-407-409.pdf>>.