

PROMESA DE CONTRATAR. PROMESA DE COMPRAVENTA.
SUCESIONES. VALIDEZ DE LOS CONTRATOS. EFICACIA.
OBLIGACIÓN DE HACER

Resumen

La determinación de si un contrato es preliminar o definitivo debe realizarse atento a las obligaciones emergentes de él, las que se vinculan con los derechos personales. En el caso, se considera un negocio preliminar existente, válido y eficaz, y sus efectos son claramente oponibles a los herederos del causante (artículos 1039 y 1292 del Código Civil).

Informe: Civil

Consulta

I. RELACIÓN DE HECHOS

Por documento privado calificado «boleto de reserva» suscrito en Maldonado el 22.10.1999, el Sr. JAB, divorciado de sus primeras nupcias con OS, «reserva» al Sr. RACP, soltero, «la compraventa libre de obligaciones y gravámenes de la propiedad y posesión» de un terreno baldío identificado como solar 2 del padrón en mayor área ... del departamento de Maldonado, el cual tiene una superficie de 2.695 metros de frente a calle «6». El plano de dicho solar se encontraba en trámite de inscripción ante la Dirección Nacional de Catastro, según surge del propio documento.

El precio estipulado asciende a la suma de 18.000 dólares estadounidenses, pactándose un plazo máximo de 60 días hábiles para su otorgamiento. En dicho acto se entregan 1.800 dólares estadounidenses en concepto de seña («se firma conforme como parte del precio»).

Se pacta, además, que la entrega del bien se hará libre de todo tipo de ocupantes, con todos los impuestos, tasas, contribuciones y demás gastos pagados hasta la fecha que se firme el contrato de enajenación.

II. OBJETO DE LA CONSULTA

Se solicita a la comisión analice el documento relacionado y su contenido, y determine si se trata de un contrato preliminar o de un «compromiso de compraventa»; si crea obligaciones personales y/o reales; si es oponible a los herederos del causante, y su nulidad o, en defecto, su validez.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

I. ¿ES UN CONTRATO PRELIMINAR?

Respecto a la primera consulta formulada, es decir, si se trata de un contrato preliminar o de un «compromiso de compraventa» —se entiende se refiere a promesa de compraventa—, cabe destacar en primer lugar que la categoría que distingue entre *contrato preliminar* y *contrato definitivo* es una categoría doctrinaria. Para determinar si nos encontramos ante un tipo u otro debemos atender a las obligaciones emergentes de él.

De los contratos preliminares emanan obligaciones de hacer: el suscribir un contrato definitivo. De los contratos definitivos, como es el caso del negocio tipificado originalmente como «promesa de enajenación de inmuebles a plazos» por la ley 8.733, modificativas y concordantes, surge la obligación de transferir el dominio a cargo del enajenante y de pagar el precio a cargo del adquirente, las cuales son obligaciones de dar.²⁸

De esta manera, en el caso planteado, surgen únicamente obligaciones de hacer; se obligan a otorgar un contrato de compraventa. No se adelantan las prestaciones típicas, es decir, no se integra parte del precio en este acto ni tampoco se confiere la posesión del bien al futuro comprador.

En consecuencia, a pesar de la infeliz redacción en cuanto a que «reserva la compraventa», de la interpretación del conjunto de obligaciones que forman el negocio entendemos que surgen obligaciones de hacer, y que se trata, en definitiva, de un contrato preliminar (cabe destacar que si se tratara de una promesa de compraventa pura, de la cual surgen únicamente obligaciones de hacer, también estaríamos en presencia de un contrato preliminar).

II. ¿CREA OBLIGACIONES PERSONALES O REALES?

GAMARRA define la *obligación* como «una relación jurídica que une dos sujetos, en situación de poder-deuda, caracterizada por la patrimonialidad y la coercibilidad». Siguiendo esta clara definición, se cumplen en nuestro caso todos sus elementos, ya que existe una situación poder-deuda que es patrimonial y que es coercible en cuanto se puede exigir su cumplimiento.

Agregamos que la corriente que sigue las enseñanzas de CAFARO y CARNELLI descarta el elemento *coercibilidad* como constitutivo del concepto de obligación, pues las obligaciones naturales (C. Civil, arts. 1441 y 1442) son obligaciones y carecen de este elemento.

La obligación de hacer, producto del contrato preliminar, nace con el propio contrato y, de esta manera, confiere a los otorgantes del negocio

28 GAMARRA, Jorge, y otros. *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo IV. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 2006.

un derecho incorporal y personal *ad rem* (C. Civil, art. 473), reclamable respecto de personas que han contraído obligaciones correlativas. Los otorgantes del contrato preliminar de la consulta se obligaron de forma correlativa al otorgamiento de un negocio posterior y definitivo, por lo que las obligaciones del contrato suscripto son únicamente personales (solo pueden ser reclamadas al obligado correlativo).

Tanto del contrato preliminar como de la promesa de compraventa nacen únicamente obligaciones y derechos personales.

En el caso de la promesa de compraventa, la ley 8.733 permite la inscripción del contrato en el Registro. Mediante su inscripción, la cual es de carácter constitutivo, nace a favor del promitente comprador un derecho real. La mayor parte de la doctrina y la jurisprudencia actual sostienen que el derecho real²⁹ que surge con la inscripción registral es accesorio al derecho personal emergente de la promesa y que cumple la función de garantía, porque asegura el cumplimiento de la obligación del enajenante de transferir el dominio.³⁰

Del análisis del contrato remitido para consulta resulta que nacen de él únicamente obligaciones de hacer, cuyo cumplimiento se puede exigir solamente a los contrayentes. Nunca podrán nacer «obligaciones reales»; esta expresión resulta en sí misma antinómica, dado que las obligaciones entran en la categoría de los derechos *personales* (C. Civil, art. 473) por oposición a derechos *reales* (C. Civil, art. 472).

III. ¿EL CONTRATO ES OPONIBLE A LOS HEREDEROS DEL CAUSANTE?

Se interpreta, por la carátula de los autos de los cuales proviene la consulta, que se trata de una situación en la que falleció JAB, futuro vendedor, y se intima a sus herederos al cumplimiento del contrato.

Esta interrogante se responde rectamente por aplicación de los artículos 1039 y 1292 del Código Civil. El artículo 1292 dispone que los efectos de los contratos se extienden activa y pasivamente a los herederos, a menos que resulte que no es así de la ley o del contrato. En este caso, no existe disposición legal ni contractual que se hubiere pactado en contrario, así como tampoco surge de la naturaleza del contrato que este no sea oponible a los herederos. Como consecuencia, el contrato es oponible a los herederos del causante. Eso supone que al fallecimiento de JAB, y por imperio del artículo 1039 del Código Civil, las obligaciones y derechos de los que este era titular pasan de pleno derecho a sus sucesores a título

29 Para otro sector de la doctrina, con la inscripción en el Registro se logra la oponibilidad de la ejecución forzada *en natura* de la obligación principal, o de una de las obligaciones principales del promitente vendedor, que es la transferencia del dominio.

30 GAMARRA, Jorge. *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo IV, pp. 120 y ss., y 137.

universal, lo cual, en nuestro caso, significa que resultan obligados y, por ende, tienen legitimación pasiva.

IV. ¿EL CONTRATO ES NULO O VÁLIDO?

Entendemos que la cuestión de la validez o invalidez del contrato que nos ocupa se determina previa aplicación del método propuesto por CAFARO y CARNELLI.³¹ Siguiendo este método, es menester distinguir los siguientes estadios.

A. Presupuestos de existencia

Capacidad jurídica y poder normativo negocial: la ausencia de estos presupuestos determina la inexistencia del negocio. En el caso que nos ocupa, puede decirse que ambos están presentes, por lo cual el negocio recibe la calificación de *existente* y se pasa al estadio siguiente.

B. Validez/invalidez

El contrato será válido cuando contenga todos los elementos esenciales determinados en el artículo 1261 del Código Civil: capacidad, consentimiento, objeto y causa —para CAFARO-CARNELLI, la ausencia de uno de estos requisitos determina la inexistencia del negocio—, y además, ninguno de ellos esté viciado. Si alguno de estos elementos esenciales estuviera presente pero presentara vicios, se trataría de un contrato *nulo*. Por el contrario, si alguno de estos directamente faltara, sería un contrato *inexistente*.

Dentro de la nulidad pueden distinguirse casos de nulidad o invalidez *absoluta*, en los cuales se da alguno de los siguientes supuestos: ilicitud de objeto o causa; omisión de la forma solemne, u otorgamiento por parte de persona absolutamente incapaz. Si esto fuera así, el contrato merecería la calificación de nulidad *absoluta*, lo que recta vía determinaría que, además, fuera ineficaz; como consecuencia, no nacería la relación obligatoria y no se producirían sus efectos consecuenciales típicos.

Por otro lado, pueden distinguirse también casos de nulidad o invalidez *relativa*, en los que el contrato presenta cualquier otro tipo de vicio; por ejemplo: contrato otorgado por sujeto relativamente incapaz, consentimiento viciado, falta de forma exigida en atención al estado o calidad de la persona que interviene (omisión de autorización judicial por parte del representante legal cuando el legislador así lo requiere). En estas situaciones, el contrato es nulo relativamente; para algunos, anulable —es decir, es inválido— pero transitoriamente es eficaz. Hasta

31 CAFARO, Eugenio, y CARNELLI, Santiago. *Eficacia contractual*, 3.^a ed. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 1996.

que a instancia de parte se reclame y decrete la nulidad, el contrato produce sus efectos típicos, más allá de haber recibido la calificación de nulidad (relativa). Así, el contrato es inválido y eficaz, pero sujeto, eventualmente, a una ineficacia superviniente; o bien del estado de eficacia transformable —por eventual anulación— pasa a eficacia definitiva o permanente.

En nuestro caso, el contrato también cuenta con los elementos esenciales, y no surgen elementos que apunten a un objeto o causa ilícitos ni hay evidencia de que los otorgantes sean incapaces absolutos. No se omitió el cumplimiento de la forma solemne del contrato, ya que, por tratarse de un contrato preliminar, no requiere de ninguna forma en especial. En resumidas cuentas, en principio, no surgen elementos que señalen una hipótesis de nulidad absoluta o relativa.³²

En consecuencia, entendemos que el contrato sometido a estudio de la presente comisión es un contrato existente, válido y eficaz.

V. CONCLUSIÓN

1. De los elementos aportados puede concluirse que el contrato sometido a consulta es un contrato existente, válido y eficaz.

2. Puede ser categorizado como contrato preliminar, del cual nacen obligaciones de hacer (C. Civil, arts. 1338 y 1339).

3. Téngase presente que las obligaciones entran en la categoría de derechos personales (C. Civil, art. 473) y no reales.

4. Por aplicación del artículo 1039 del Código Civil, es claramente oponible a los herederos del causante.

Escs. Florencia Manfredi
y Alicia González Bilche
Informantes

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Laura Parnás, Juan Pablo Villar, Roque Molla, Mariana Capel, Carlos Groisman, M.^a Alejandra Portillo, Américo Bianchi, Florencia Manfredi, Marcela de los Santos, M.^a Beatriz Vázquez, M.^a Carolina Vercellino, M.^a Inés Casatroja, Paola Igoa, M.^a del Pilar Ramírez, Nicolás García Rodríguez, Stefanía Della Mea, Verónica Peláez, Victoria Adami, Adriana Goldberg, Alicia González Bilche, Agustina Ferreira, Ana Lía Méndez, Inés Lueiro, Diego Séré,

³² GAMARRA sustenta otra posición respecto de las situaciones de validez y nulidad (absoluta y relativa), la cual explicita en el tomo XVI de su *Tratado de derecho civil uruguayo*. En especial, para GAMARRA, la inexistencia no es una categoría diferente de la nulidad absoluta, pues es la «nada jurídica» y da lugar a iguales consecuencias.

M.^a Laura Calcaterra, Marcela Aldana, Margarita Puertollano, Marynés Van Cranembrouck, Patricia Rivas, M.^a del Rosario Marchese y Daniella Cianciarulo, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla
y Juan Pablo Villar
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 24.5.2021, expediente 2491/2021.*

CESACIÓN DE CONDOMINIO. COMPRAVENTA JUDICIAL.
POSTOR. REMATE JUDICIAL. PRECIO. COPROPIEDAD. PARTICIÓN.
COMPRAVENTA DE CUOTA INDIVISA. JUEZ. REPRESENTACIÓN

Resumen

En un juicio de cesación de condominio de origen contractual se remata la totalidad del bien. En caso de resultar mejor postor un condómino, se escriturarán las alícuotas que le pertenecen a los demás condóminos, por un precio proporcional a lo que se está escriturando. En la escritura, el juez actúa en ejercicio de su función jurisdiccional.

Informes: Procesal y Civil

Consulta

HECHOS

I. Según escritura autorizada en Montevideo el 13.8.1997 por el Esc. OGB, cuya primera copia fue inscrita en la sección Traslaciones de Dominio del Registro de la Propiedad Inmueble de Montevideo con el n.º ... el 26.8.1997, PVC, soltera, adquirió por compraventa y tradición de ERBM, quien fuera representada de oficio en autos tramitados ante el Juzgado de Paz Departamental de la Capital de ... Turno en autos caratulados «D Ltda. c/ERBM – Juicio ejecutivo», ficha .../94, la *mitad indivisa* del inmueble ubicado en