

COMPRAVENTA. NULIDAD ABSOLUTA

Resumen

Cuando un representante celebra un acto con la sociedad a la que representa, debe probarse que se cumplió con algunas de las hipótesis previstas en el artículo 84 de la Ley de Sociedades Comerciales o que el representante era el único accionista de la sociedad al momento de dicho otorgamiento. De lo contrario, el contrato es nulo absolutamente.

Informes: Comercial y Civil

Consulta

I. HECHOS

2001. Por escritura pública que el 10.7.2001 autorizó el Esc. XX, ILHS (viuda de sus únicas nupcias con JLG) enajenó por título compraventa y modo tradición a la sociedad anónima II (representada por ILHS, presidenta del directorio y vendedora) cuatro fracciones rurales del departamento de Maldonado. De dicha escritura no surge el control del acta previsto por el artículo 84 de la ley 16.060 (Ley de Sociedades Comerciales, de 4 de setiembre de 1989).

2006. Por escritura que el 22.2.2006 autorizó la Esc. GJ, la referida sociedad (representada por la presidenta de su directorio, ILHS) enajenó a ME, AD y AIW (no surge qué enajenó; se supone que los inmuebles de referencia). Desde el año 2006, los referidos inmuebles han tenido diferentes transmisiones patrimoniales hasta el 14.4.2023, cuando adquiere la sociedad por acciones simplificadas RR, por título compraventa y modo tradición, por escritura autorizada por la escribana consultante.

En dichos inmuebles hoy se proyecta realizar una urbanización de propiedad horizontal bajo el régimen de la ley 17.292, de 25 de enero de 2001, de la que surgirán más de doscientas unidades de propiedad horizontal. Las fracciones hoy forman el padrón 0000, desafectado como padrón rural —pasó a ser urbano— desde el 20.7.2023.

Un escribano observa la documentación al proyectarse la firma de un compromiso de compraventa, en virtud de que en la escritura de 10.7.2001 se habría omitido el control del acta prescripta por el artículo 84 de la Ley de Sociedades Comerciales, por lo que se procedió a la rescisión del contrato preliminar hasta que se resuelva dicha situación. El colega que observa sostuvo que dicha omisión conllevaría a la nulidad absoluta de la compraventa de referencia, lo que no es compartido por la consultante.

II. OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

La consultante considera la observación realizada inoponible al título en cuestión. En primer lugar, entiende que debe determinarse si la nulidad es absoluta o relativa para este caso de omisión. Al poder ser subsanable dicha situación, ha llegado a la conclusión de que la nulidad es relativa. La nulidad relativa es aquella que, por afectos a los elementos no esenciales para la validez del acto, puede ser convalidada por la confirmación o el levantamiento de esos vicios, o también por el transcurso del tiempo. Por otro lado, hay que tener en cuenta que el hecho de que el colega no haya realizado el control del acta no supone que esta no haya existido. Además, puede resultar que la vendedora y representante de la sociedad sea la única accionista de la sociedad compradora, cuestión que también subsanaría dicha omisión.

Con respecto a la nulidad relativa, y en concordancia con la modificación referida a la prescripción adquisitiva, la ley 19.889 (ley de urgente consideración de 9 de julio de 2020), en su artículo 463, dio nueva redacción al inciso final del artículo 1569 del Código Civil y acortó el plazo de treinta a veinte años, contados desde la celebración del acto o contrato viciado de nulidad. Asimismo, disminuyó también a veinte años el plazo de prescripción de las acciones reales establecido en el artículo 1215 del mismo código. Así, la consultante considera el título en cuestión absolutamente perfecto por estar a resguardo de cualquier acción que pudiera menoscabarlo, tanto de parte de la sociedad que adquirió en 2001 como de sus accionistas (han transcurrido largamente más de veinte años).

En síntesis, a su juicio, el título es inobjetable, ya que la prescripción operó y el derecho de propiedad sobre el bien se consolidó plenamente con la prueba documental de las transmisiones y la posesión ininterrumpida y pacífica del inmueble desde 2001.

Informe de la Comisión de Derecho Comercial

Entre las puntualizaciones que hará la informante acerca de las afirmaciones de la consultante, en primer lugar, se hará referencia a las hipótesis que prevé el artículo 84 de la Ley de Sociedades Comerciales cuando un representante celebra un contrato con la sociedad que representa.

Este artículo prevé dos situaciones. El primer inciso refiere a que si el contrato en cuestión se relaciona con la actividad normal (habitual) de la sociedad y se realiza en las mismas condiciones que si fuera con terceros, el representante puede actuar, incluso compareciendo por sí y en representación de la sociedad como partes contrapuestas; solo debe comunicar lo realizado a la sociedad. El segundo inciso establece que cuando no se presentan las circunstancias a que refiere el inciso primero, alcanzará con una autorización previa de los socios o accionistas. Si no se cumple con ninguna de dichas circunstancias, el acto es *absolutamente nulo*.

Llama la atención que la consultante sostenga que en el caso en cuestión la consecuencia es la nulidad relativa: el artículo es claro en cuanto a que se configura nulidad absoluta y que, por ende, el contrato es insubsanable. Sí compartimos con la consultante que la omisión de control en la escritura de 2001 a la autorización de los accionistas no implica *per se* que el contrato sea nulo; puede tratarse de un contrato relacionado con la actividad normal de la sociedad y realizado en las mismas condiciones que con terceros; podría comprobarse que existió autorización previa de los accionistas; incluso podría darse la

situación —deberá comprobarse— de que el representante fuera el único accionista de la sociedad, con lo que la autorización estaría implícitamente dada —tendría que haberse autorizado él mismo—, aspecto que ha sido tratado en varios informes de esta comisión.

Por todo esto, por un lado, desde el ámbito de esta comisión, si se prueba que el contrato suscrito en 2001 se encontraba dentro de la actividad normal de la sociedad y se realizó en iguales condiciones que los terceros; si existió la autorización previa de los accionistas, o si el representante era el único accionista en ese momento, el título no es observable. De otro modo, el título es absolutamente nulo. Por otro lado, han transcurrido más de veinte años desde la escritura observada; correspondería a la Comisión de Derecho Civil discernir si es posible oponer la prescripción o si esta deberá tramitarse.

CONCLUSIÓN

Cuando un representante celebra un acto con la sociedad que representa, debe probarse que se cumplió con algunas de las hipótesis previstas en el artículo 84 de la Ley de Sociedades Comerciales o que el representante era el único accionista de la sociedad al momento de dicho otorgamiento. De lo contrario, el contrato es nulo absolutamente.

Esc. Daniella Cianciarulo
Informante

Los integrantes de la Comisión de Derecho Comercial, Escs. Fernando Salazar, Francisco Mastropierro, César Coll, María Núñez, Estela Baum, Graciela Torres, Valentín Pérez, Analía García, Fanny Rodríguez, Rosana García, Javier Parga, Gabriel Curi, Patricia Meléndez, Jenifer Alfaro, Ema Klaczko, Paola Pólito, Marcelo Pérez, María Eugenia Guichón, Adriana Amado y Daniella Cianciarulo, aprueban el informe que antecede.

Escs. Adriana Amado y Daniella Cianciarulo
Coordinadoras

Informe de la Comisión de Derecho Civil

Serán tratados aquí únicamente los aspectos que involucran derecho civil; en lo que refiere a los aspectos de derecho comercial, se está a lo informado por dicha comisión. Sin perjuicio de ello, este informante comparte las opiniones vertidas por aquella en cuanto a lo previsto por los incisos 1.º y 2.º del artículo 84 de la Ley de Sociedades Comerciales. Dicho esto, el presente informe parte del supuesto de que se está en la hipótesis prevista por el inciso 2.º del referido artículo, es decir, que no se obtuvo la autorización previa de los socios o accionistas.

I. PRESCRIPCIÓN

El artículo 705 del Código Civil señala en su inciso 1.º cinco modos de adquirir el dominio: la *ocupación*, la *accesión*, la *prescripción*, la *tradición* y la *sucesión por causa de muerte*. Por su parte, el inciso 2.º del referido artículo establece: «Los títulos de adquirir solo producen efecto personal, esto es, derecho a la cosa, *ad rem*»; es decir, generan derechos y obligaciones, y no son suficientes por sí solos para producir la transmisión patrimonial.

Dice HOWARD: «La doctrina [...] ha calificado de innecesario e incompleto lo preceptuado por el artículo de marras. Es innecesario porque la catalogación de los citados como modos de adquirir resulta de otras disposiciones del cuerpo legal; v. *gr.*, arts. 706, 731, 769, 775, 776 y 1188» (2022: 28). Además, sigue aduciendo HOWARD, «es incompleta desde que, si bien dichos modos lo son de adquisición del dominio, algunos tienen una esfera de acción más extensa, por cuanto en el caso de la tradición y la prescripción asimismo son hábiles para la adquisición de otros derechos reales, como el usufructo, el uso, la habitación, ciertas servidumbres y la superficie» (*ibidem*).

II. MODOS ORIGINARIOS Y DERIVADOS

Señala HOWARD (2022: 43):

El elemento caracterizador de esta sistematización es la determinación acerca de si el derecho se obtiene independientemente de un vínculo jurídico con el titular anterior o por la transmisión verificada de un patrimonio a otro.

DE RUGGIERO afirma que la adquisición es originaria «cuando el derecho que se une al sujeto surge en él directamente y de un modo autónomo, es decir, independientemente de una relación jurídica con una determinada persona». En cambio, la adquisición es derivativa «cuando el derecho procede de una relación [con] otros de la cual deriva en favor del nuevo titular».

Continúa HOWARD (*ibidem*):

En los modos originarios, al faltar una relación con otros sujetos de los cuales se derive el derecho y ser este independiente de todo vínculo anterior, su existencia debe ser apreciada únicamente en relación con el hecho que permitió la adquisición, de manera que probado este, se prueba el derecho adquirido. [...] En los modos derivados, al devenir el derecho de un titular anterior, para la comprobación de su existencia en el adquirente será menester comprobar que el derecho adquirido ya existía en el patrimonio de quien lo transmitió.

Los presupuestos de la adquisición derivativa son, por un lado, la existencia de una relación entre el adquirente (actual titular) y otro sujeto (titular anterior), y por otro, la titularidad (en el transferente) del derecho o, al menos, el poder de disposición sobre él.

En la adquisición por modo *originario* debe probarse un hecho; ejemplos de adquisición originaria son la ocupación, la accesión y la prescripción. En cambio, en la adquisición por modo *derivado* generalmente no basta con probar un hecho: debe probarse un encadenamiento. El derecho procede de una relación con otro sujeto y este deriva al adquirente; por ejemplo, tradición y sucesión por causa de muerte.

Rige el principio de legitimación sustantiva, por el que para que un negocio dispositivo sea eficaz, el disponente debe estar legitimado para disponer. Sostiene MOLLA (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 1992: 401):

De acuerdo a lo preceptuado por la teoría general del derecho, una clasificación jurídica debe estar gobernada por un único concepto que permita, justamente, la distinción dentro de una categoría. En lo que concierne a los modos de adquirir, la diferenciación entre originarios y derivados se establece en función de la existencia o no de sucesión en el derecho de propiedad del titular actual con respecto al anterior.

Esta situación de sucesión se aprecia sin dificultad en las adquisiciones por títulos hábiles para transferir el dominio seguidos del modo tradición [...].

En cambio, en el modo originario no hay sucesión (derivación) del derecho: no se adquiere del anterior titular, sino justamente contra él. Por ello, no es una contradicción decir que el derecho de propiedad es perpetuo pero que, a la vez, el mismo derecho sobre la cosa puede ser adquirido por usucapión. Se trata de un derecho *ex-novo*, que se opone al anterior y que, por razones de política legislativa, más allá de lo justo o injusto de la solución, el ordenamiento tutela. El derecho de propiedad es perpetuo en ese sentido: no se extingue por el no uso, sino que, como consecuencia del funcionamiento del instituto de la usucapión, otra persona puede devenir propietario del mismo bien.

En jurisprudencia se ha sostenido (TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE 5.º TURNO, 2016: 59):

Tal como sistemáticamente han referido doctrina y jurisprudencia, si tal adquisición ha sido originaria, bastará demostrar la existencia del hecho originador; pero si —como en el caso— es derivada, será preciso no solo exhibir el título en virtud por el cual el adquirente haya transmitido el bien, sino justificar el derecho del causante que se la transmitió y el de la serie, más o menos larga, de transmisiones anteriores, ya que es norma fundamental que nadie puede transmitir más derechos de los que realmente tiene en la cosa (cf. sentencia 164/2012, del TAC de 2.º Turno).

De lo expuesto se encuentra el fundamento de hasta cuándo deben estudiarse los títulos: hasta que el actual titular se encuentre en condiciones de ampararse en la prescripción frente a cualquier acción.

Como sostiene VILLAR (2024), no se trata de demostrar que se adquirió por prescripción: se trata de demostrar que, por alguna razón, la primera transmisión no produjo efectos. O si una persona alegare un derecho anterior, de todos modos, el actual titular podría ampararse en la prescripción como excepción. La prescripción funciona, pues, como un apoyo para facilitar la prueba del dominio del bien.

En la prueba del dominio de prescripción se trata de probar la posesión, esto es, «la tenencia de una cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos con ánimo de dueños o por otro en nombre nuestro» (C. Civil, art. 646). La prescripción como modo originario se apoya en modos derivados del derecho posesorio.

Como ha sostenido MOLLA (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 1992: 398), sin la ayuda de la usucapión, el derecho de propiedad sería imposible de probar o, lo que es lo mismo, para hacerlo debería recurrirse a la «prueba diabólica», es decir, la justificación de todas las transmisiones, hasta la adquisición por un modo originario, por salida fiscal o por salida municipal. La usucapión suprime la dificultad por el transcurso del tiempo: un cierto número de años de posesión es suficiente. La prueba de la posesión resulta de la propia documentación, pues se verificó simultáneamente la tradición: transferencia que hace

una persona a otra de la posesión de una cosa con facultad y ánimo de transferirle el dominio. La continuidad de la posesión está asegurada por el juego del artículo 654, último inciso: «Si alguien prueba haber poseído anteriormente y poseer actualmente, se presume la posesión en el tiempo intermedio [...]».

El estudio de títulos durante la cantidad de años establecida —hoy, veinte años, conforme a la actual redacción del artículo 1211 del Código Civil— demuestra «con un grado de probabilidad razonable», al decir de VILLAR, que en el caso de que el primer vendedor no fuera propietario, el actual titular puede oponer con éxito la excepción de prescripción adquisitiva, así como la prescripción extintiva de un derecho anterior. Sostiene MOLLA (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 1992: 401 y 402):

Cuando el profesional escribano emite un juicio acerca de «la bondad de los títulos», en realidad no está opinando con respecto al derecho de propiedad regularmente transmitido desde la salida del dominio fiscal, sino a un presunto derecho de propiedad que en caso de ser controvertido tendría el auxilio de la usucapión no como acción, sino como excepción.

En consecuencia, *en todos los casos con escrituras públicas que instrumentan enajenaciones de propiedad y posesión, o con aquellas que solemnizan únicamente la transmisión de posesiones, el argumento jurídico de derecho material para «aceptar el título» es el mismo: el apoyo en la usucapión [el destacado es nuestro].*

III. ACCESIÓN DE POSESIONES

En virtud de lo dispuesto por el inciso 3.º del artículo 1206, «el poseedor actual puede completar el tiempo necesario para la prescripción añadiendo la de aquel o aquellos que le precedieron en la posesión, si la obtuviera de ellos por título universal o particular, oneroso o lucrativo». Por tanto, para sumar posesiones no es necesaria la buena fe del poseedor originario ni la de quienes lo suceden en la posesión de la cosa. Para la usucapión larga, en ningún caso es necesaria la buena fe; sí es indispensable la presencia de un título que engarce las sucesivas posesiones. A efectos de clarificar lo aludido, cabe referirnos al ejemplo analizado por HOWARD (2022: 575 y ss.):

- *A* comienza a poseer un inmueble sin título que lo justifique (*v. gr.*: es un usurpador).
- Luego de haber poseído durante doce años, transmite su posesión a *B*. La transmisión puede tener lugar *mortis causa* (y dentro de esta, a título universal, en calidad de heredero *ab intestato* o testamentario, o a título singular, mediante legado) o por acto *inter vivos*, esto es, mediante un título al cual se le añade el modo tradición, que apareja la cesión de derechos posesorios sobre el bien (*v. gr.*: compraventa, donación o permuta).

En el caso muestra, cuando *B* posee por ocho años, alcanza mediante la suma de posesiones los veinte años que la ley requiere para la usucapión prolongada de inmuebles, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1211 del Código Civil.

Evidentemente, en caso de que *B* no adquiera la posesión de *A* a través de un modo derivado (sucesión o tradición), no podrá sumar las posesiones y deberá poseer todo el tiempo que requiere la ley para adquirir el dominio.

IV. APLICACIÓN DE LO EXPUESTO AL CASO CONCRETO

En la compraventa autorizada el 10.7.2001, ILHS, quien era la titular de los bienes rurales referidos, también era la representante de II S. A. Partiendo del supuesto de que se está en la hipótesis contemplada por el inciso 2.º del artículo 84 de la Ley de Sociedades Comerciales, se estaría ante un caso de nulidad absoluta. La primera copia de dicha escritura cuyo adquirente era II S. A. fue debidamente inscrita.

Por compraventa autorizada e inscrita en el Registro respectivo, II S. A. (representada por ILHS) enajenó a AIW (soltero), AD (soltero) y ME (soltero) los bienes inmuebles rurales en cuestión. Asimismo, por compromiso de compraventa de 22.2.2006, debidamente inscripto, II S. A. (representada por ILHS) prometió enajenar a AIW (soltero), AD (soltero) y ME (soltero) otro bien inmueble. Por escritura de compraventa del 14.3.2007, se dio cumplimiento al citado compromiso, con su correspondiente inscripción en el Registro. Posteriormente se realizaron los siguientes negocios jurídicos: compromiso de compraventa de 14.6.2007, compraventa en cumplimiento de dicho compromiso de 12.12.2007 y compraventa de 14.4.2023; en virtud de este último, RR S. A. S. adquirió los bienes.

Desde la compraventa de 2001 en adelante hubo escrituras que demuestran la posesión del titular inicial y sus adquirentes posteriores por más de veinte años. La prueba de la posesión resulta de la propia documentación agregada, pues se verificó simultáneamente la tradición. La continuidad de la posesión está asegurada por el juego del artículo 654 del Código Civil, último inciso, ya transcrito.

Además, desde el punto de vista sustancial, ILHS, quien por escritura de 2001 vendió a II S. A. los bienes citados, en virtud de un título de apariencia nulo absolutamente, posteriormente, en las ventas de los ya referidos bienes por parte de la sociedad, lo hizo en su calidad de representante de la sociedad. Por lo tanto, por la teoría del acto propio, si intentara una acción reivindicatoria, no tendría andamiaje.

Por lo expuesto, el titular actual tiene elementos de razonabilidad suficientes para poder ampararse en la prescripción como excepción.

V. CONCLUSIONES

- Han pasado más de veinte años desde la adquisición de la posesión por II S. A. sobre una escritura que, por los fundamentos expuestos, se presume nula absolutamente.
- En base a los documentos públicos citados, resulta probada la posesión por el tiempo legalmente requerido. Además, la continuidad de la posesión está asegurada por el juego del artículo 654, último inciso.
- Ante una eventual reclamación por ILHS, entendemos que, por la teoría del acto propio, no resultaría exitosa.
- Existen elementos de razonabilidad suficientes para que, en caso de reclamos a la titular actual, esta pueda ampararse en la prescripción por vía de excepción.
- El título no merece observaciones con relación a lo consultado.

Esc. Francisco Mastropierro
Informante

BIBLIOGRAFÍA REFERIDA

- ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (1992). Comisión de Derecho Civil (informante: Roque Molla). «Posesión. Prescripción adquisitiva. Cesión de derechos posesorios». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 78, n.º 7-12 (jul.-dic.), pp. 396-403.
- HOWARD, Walter (2022). *Modos de adquirir*, 4.ª ed. corr. y ampl. Montevideo: Universidad de Montevideo.
- TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE 5.º TURNO (2016). Sentencia 88/2016, de 1.8.2016. Gradin (red.), Simón, Florentino. En *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XLVII, n.º 48, pp. 59-61.
- VILLAR, Juan Pablo (2024, 19 ago. a 23 oct.). *Estudio de títulos inmobiliarios*. Curso. Montevideo: Asociación de Escribanos del Uruguay.

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Juan Pablo Alonso, Américo Bianchi, Natali Bustelo, Martha Campelo, M.ª Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Marcela de los Santos, Priscila Ferreira, Agustina Ferreira, Nicolás García Rodríguez, Alicia González Bilche, Natalia Hartmann, M.ª del Rosario Marchese, Francisco Mastropierro, Roque Molla, M.ª Rosana Monteverdi, Marielle Oberthaler, Ruth Pérez Sotelo, Paola Pólito, Margarita Puertollano, Ana Realini, Patricia Rivas, Carmen Taborda, Verónica Ubillos, M.ª Carolina Vercellino y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

*Informes aprobados por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 29.4.2025, expediente 3116/2024.*