

## COMPRAVENTA. MENOR. PATRIA POTESTAD. EFICACIA

### Resumen

La compraventa de inmueble a nombre de menores de edad representados por uno solo de sus representantes legales en ejercicio de la patria potestad es un negocio válido pero ineficaz hasta su ratificación.

Informe: Civil

## Consulta

### I. RELACIÓN DE HECHOS

**29.5.1978.** *Compraventa.* Los hermanos AA, BB, CC y DD, todos menores de edad, representados por PP en su calidad de padre legítimo en ejercicio de la patria potestad y en nombre y representación de sus menores hijos, adquieren el padrón 0000 en la proporción de un cuarto cada uno. *No compareció su madre, MM, quien también ejercía la patria potestad de sus hijos menores.*

**15.1.1988.** *Sucesión.* CC fallece intestado, de estado civil soltero. Se incluyó en la relación de bienes un cuarto del padrón 0000 y se declaró herederos a sus padres (PP y MM).

**6.5.2022.** *Sucesión.* BB fallece intestado, de estado civil divorciado. En la relación de bienes no se incluyó el cuarto que le correspondía sobre el bien padrón 0000, lo que se rectifica e inscribe con posterioridad. Se declaró herederos a sus hijos legítimos, B1 y B2.

**7.7.2022.** *Compraventa.* MM y PP venden a sus hijos AA y DD la cuarta parte del inmueble que habían adquirido por modo sucesión de su hijo CC en 1988.

**9.4.2024.** *Sucesión.* Fallece MM. No se tramita su sucesión.

**26.8.2024.** *Ratificación.* Los hermanos AA y DD, sus sobrinos B1 y B2 (herederos de BB), y PP *ratifican la compraventa de 1978* por no haber comparecido en ella la madre de los hermanos AA, BB, CC y DD, menores de edad en la compraventa de 1978. *No comparecen en esta ratificación el hermano CC ni la madre (MM), ambos fallecidos.*

### II. CONSULTAS

1. Qué consecuencias jurídicas tiene la ausencia de uno de los padres en la escritura de compraventa de 1978, en la que los menores adquieren el inmueble. ¿Es un negocio jurídico nulo? ¿Es un negocio válido pero ineficaz?
2. Qué consecuencias tiene la ratificación de ese negocio jurídico. ¿Debería tramitarse la sucesión de la madre (MM) y así determinar la legitimación para otorgar el consentimiento en la ratificación del negocio?

3. Qué consecuencias tiene que la madre (MM) haya aceptado la herencia de su hijo y haya realizado actos de dominio sobre el bien al enajenar su cuota parte en 2022. ¿Esto ratifica de forma tácita la compraventa de 1978?

### III. OPINIÓN DEL CONSULTANTE

1. Se trata de un negocio válido pero ineficaz hasta su ratificación, otorgada en 2022, y cita a esta comisión: «Las consecuencias jurídicas del hecho de que uno solo de los padres haya comparecido en ejercicio de la patria potestad —en lugar de haber comparecido ambos, conforme a lo prescrito por ley— en representación de sus hijos menores de edad no afectó la validez del contrato. El contrato, si bien válido, fue ineficaz hasta la ratificación otorgada en 2022» (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 2023: 322).
2. La compraventa de 1978 deviene eficaz en virtud de la ratificación expresa otorgada en 2022. El consultante aclara que se tramitará la sucesión de la madre (MM) para determinar quiénes fueron sus únicos y universales herederos, y de esa manera saber quiénes tenían legitimación para dar su consentimiento.
3. Al aceptar la madre (MM) la herencia de su hijo cuando adquiere un porcentaje del bien por modo sucesión en 1988, y si a esto se le agrega que lo enajena en 2022, se estaría frente a una ratificación tácita de la compraventa de 1978, ya que MM realiza actos de disposición posteriores a dicha compraventa. Al respecto, el consultante cita a esta comisión (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 1998a).

## Informe de la Comisión de Derecho Civil

### I. PATRIA POTESTAD

El caso que se consulta refiere a menores de edad representados por uno solo de sus padres legítimos en la adquisición por título compraventa y modo tradición de un bien inmueble. Esta situación se regula en nuestro Código Civil en el título VIII, capítulo I, por las normas de la patria potestad en los hijos legítimos, la que, según dispone el artículo 252 (en su actual redacción, dada por la ley 10.783, de 18 de setiembre de 1946), será ejercida por ambos padres, salvo resolución judicial o convenio en contrario. En virtud de ello, el artículo 258 del Código Civil establece que son ambos padres, en ejercicio de su patria potestad, quienes representan a sus hijos menores en todos los actos civiles; esta es una hipótesis de *representación legal*, en virtud de emanar de una disposición legal, tipo de representación que es necesaria (a diferencia de la *representación contractual*, que es voluntaria).

Cabe destacar que si los hijos hubieren sido habidos fuera del matrimonio, sería aplicable la misma solución, en virtud de lo dispuesto por el artículo 275 del mismo cuerpo normativo —capítulo II del título mencionado—, que refiere a la patria potestad de tales hijos.

## II. NEGOCIO JURÍDICO

### A. Precisiones

El negocio jurídico es la manifestación de voluntad de una o más partes que tiende a producir un efecto jurídico, según lo define STOLFI (1959: 1 a 9). Es, por tanto, el principal instrumento del que disponemos para autorregular nuestros intereses en la forma más conveniente, en virtud del principio de autonomía privada —esfera exclusiva y excluyente—, con las limitaciones de la esfera jurídica patrimonial ajena y del ámbito de la ilicitud, esto es, actuar contra la ley (C. Civil, art. 8.º), el orden público y las buenas costumbres (C. Civil, art. 11).

El contrato es un negocio jurídico *bilateral*, en función de las partes intervinientes en él, y, siguiendo a STOLFI (1959: 52 a 57), en función de que se funda en el cambio de consentimiento de dos o más partes.

### B. Existencia y validez

La formación de un negocio jurídico —y, por tanto, de un contrato— implica la sucesión de diferentes etapas, desde que cada una de las futuras partes lo meditan y hasta que aquel produce sus efectos entre, primero, esas partes y sus sucesores, y luego, frente a terceros. Acerca de cuáles son esos momentos, sus exigencias y, consecuentemente, el régimen jurídico aplicable a cada uno, la doctrina nacional se ha dividido en base a los estudios de GAMARRA y de CAFARO y CARNELLI.

a. Según nos ilustra GAMARRA (y BLENGIO, 2001: 9 a 37), existen elementos esenciales constitutivos e intrínsecos del contrato que lo vinculan con su perfeccionamiento; cuando el contrato está formado o sea perfecto, existe, nace a la vida jurídica. Esos elementos, a los que la norma llama «requisitos», se encuentran en el artículo 1261 del Código Civil,<sup>1</sup> el que menciona la capacidad jurídica (circunstancia intrínseca vinculada a la capacidad de obrar y, por tanto, elemento del contrato), el consentimiento, el objeto y la causa lícita, además de la solemnidad cuando la ley la requiere. Asimismo, GAMARRA explica que si bien este artículo omite otros elementos, estos se encuentran en otras normas del Código; ellos son la entrega de la cosa en el contrato real (para quienes siguen la doctrina tradicional y entienden que esta es requisito de perfeccionamiento o de validez del contrato) y la legitimación (que también es un requisito de validez en su especie, llamada *legitimación receptiva*, la que dice relación *de un sujeto con otro* [por ejemplo: un padre con su hijo, un cónyuge con otro] y cuya falta está mencionada en el caso de los arts. 271 [nums. 3.º y 7.º], 412 [num. 1.º], 1657 [inc. 1.º], 1675 y 1678 [num. 1.º] del C. Civil).

Siendo estos los elementos esenciales para la «validez» de los contratos —además de los otros citados—, el artículo 1261 los vincula con la invalidez y su consecuente nulidad en caso de ausencia de alguno de ellos. Esta ausencia de elementos constitutivos, así como de las calidades que el legislador exige

---

1 Código Civil, artículo 1261: «Para la validez de los contratos son esenciales los cuatro requisitos siguientes: 1.º Consentimiento de partes. 2.º Capacidad legal de la parte que se obliga. 3.º Un objeto lícito y suficientemente determinado que sirva de materia de la obligación. 4.º Que sea lícita la causa inmediata de la obligación. [=] Esto se entenderá sin perjuicio de la solemnidad requerida por la ley en ciertos contratos».

para estos, da lugar a un tipo especial de nulidad, que es la *nulidad absoluta* (C. Civil, art. 1560, incs. 1.º y 2.º);<sup>2</sup> frente a ella, el contrato, por no haber nacido a la vida jurídica, no produce obligaciones y, por ende, es inválido y adquiere una ineficacia definitiva (GAMARRA, 1990a: 147 a 152).

Por otra parte, GAMARRA destaca que la existencia de vicios del consentimiento (C. Civil, arts. 1269 y 1560, inc. final)<sup>3</sup> y la incapacidad relativa (C. Civil, arts. 1280 [inc. 2.º],<sup>4</sup> 1560 [inc. 2.º y 3.º] y 1568) dan lugar a una especie de invalidez, que es la *nulidad relativa*, que no impide el surgimiento de obligaciones, pues el negocio, en este caso, es inválido y podrá producir efectos o no.

En esta tesis, al configurarse la hipótesis de nulidad, se propone recurrir al artículo 1565 del Código, según el cual, ante la nulidad absoluta por lo ilícito del objeto o la causa, el sujeto no puede pedir restitución por lo que dio o pagó a sabiendas (inc. 1.º). Además, existe siempre acción reivindicatoria contra terceros poseedores, sin distinguir entre buena o mala fe ni entre título gratuito u oneroso (inc. 2.º).

Hasta acá la posición de GAMARRA sobre una fase o momento de la vida del contrato: su existencia y validez como una única etapa que implica el nacimiento de la vida jurídica de aquel y que podrá o no tener efectos, según el tipo de invalidez.

**b.** Por su parte, CAFARO y CARNELLI se distancian de GAMARRA en lo que refiere a la etapa de validez mencionada. Estos autores enseñan que un primer momento, previo a la consideración de esa validez, es la *existencia* del negocio jurídico —etapa anterior y externa a él, por lo que no integra su estructura—, momento en el que deben configurarse los presupuestos de capacidad jurídica y poder normativo negocial (este último, con una concepción no idéntica pero similar a la de la legitimación recepticia a que refiere GAMARRA); en caso contrario, el negocio es inexistente, pues solo se trató de declaraciones de voluntad emitidas por dos o más partes que no trascendieron la esfera psicológica de estas (CAFARO y CARNELLI, 2024: 13 a 20). Esta inexistencia tiene una consecuencia diferente a la de la nulidad a que refiere GAMARRA, pues si no hay capacidad jurídica ni poder normativo negocial, el negocio jurídico no existe, no nace a la vida jurídica, y no se procede a analizar su validez.

Si a pesar de la inexistencia del negocio un sujeto actuara y en virtud de ello provocara consecuencias en su patrimonio y en el del otro sujeto participante, dado que no existe título —no existe el negocio— que fundamente esos deslazamientos fácticos y no jurídicos, se aplica el régimen del cuasicontrato de pago de lo indebido para restituir esas prestaciones que se generaron (C. Civil, art. 1312, inc. 1.º),

---

2 Código Civil, artículo 1560, incisos 1.º y 2.º: «La nulidad producida por un objeto o causa ilícita y la producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos, en consideración a su naturaleza y no a la calidad o estado de las personas que en ellos intervienen, son *nulidades absolutas*. [=] Hay asimismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas *absolutamente* incapaces» (destacados nuestros).

3 Código Civil, artículo 1269: «El consentimiento no es válido cuando ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo». Artículo 1560, inciso final: «Cualquiera otra especie de vicio produce *nulidad relativa* y da derecho a la anulación del acto o contrato» (destacado nuestro).

4 Código Civil, artículo 1280, inciso 2.º: «Pero la incapacidad de estas personas [los menores adultos que se hallan bajo la patria potestad o que no han obtenido habilitación de edad con arreglo a lo dispuesto en el título VIII del libro primero y los comerciantes fallidos] no es absoluta, y sus actos pueden tener valor en ciertas circunstancias y bajo ciertos respectos determinados por las leyes».

de acuerdo con lo prescripto por el artículo 1316, que se aplica entre partes y distingue la buena de la mala fe del adquirente (incs. 1.º y 2.º, respectivamente), y el 1317 del Código Civil, también entre partes y con la misma distinción, restitución que tiene como excepción a los terceros adquirentes de buena fe a título oneroso y terceros a título gratuito (art. 1318, aplicable frente a terceros) (CAFARO y CARNELLI, 2024: 23 a 25).

En el método de análisis de estos dos autores, luego de concluir que el negocio jurídico *existe*, el operador procede a analizar si es *válido*, a través del estudio de los requisitos del artículo 1261 referido, pero con un orden de análisis lógico jurídico diferente: capacidad de obrar (en primer lugar), consentimiento (en segundo término), objeto y causa, y luego, respecto de cada uno de ellos, además de su existencia, proponen estudiar su adecuación cualitativa —ausencia de vicios— para poder determinar cuál de esas cualidades es la determinante de la invalidez del negocio y en qué grado lo es (CAFARO y CARNELLI, 2024: 30 a 33). En ambos postulados hay similitud en cuanto al hecho de que hay una reacción negativa del legislador frente al modelo otorgado, pues no se protege el interés de las partes —en sentido sustancial— por no adecuarse al modelo legal establecido; la diferencia entre ambos radica en el régimen jurídico aplicable ante esa reacción negativa del legislador.

### C. Eficacia

El análisis expuesto es necesario para introducirnos ahora en otra etapa, que es la *eficacia* del negocio jurídico y, por tanto, del contrato, entendido este último como «una convención por la cual una parte se obliga para con la otra o ambas partes se obligan recíprocamente a una prestación cualquiera» (*principio de relatividad del contrato*, C. Civil, art. 1247)<sup>5</sup> y que forma «una regla a la cual deben someterse las partes como a la ley misma» (*principio de fuerza vinculante*, C. Civil, art. 1291, inc. 1.º).<sup>6</sup> Esa eficacia, como expresáramos, se ve extendida en su alcance a personas que inicialmente no dieron origen al negocio, como los herederos y demás sucesores de las partes, tal cual lo establece el artículo 1292.

Tanto para GAMARRA como para CAFARO y CARNELLI, debe diferenciarse *el negocio*, esto es, la declaración de voluntad de las partes emitida de acuerdo con la forma y con las consecuencias que cada uno describe, de *su efecto*, que es un dato *externo* al negocio, *determinante de su eficacia*, el que, como se expresó, puede tener su origen en la voluntad de las partes (representación voluntaria) o en la norma legal expresa (representación legal, como en el caso en consulta).

Entendiendo que la eficacia del negocio es una etapa externa a este, GAMARRA refería a la «legitimación para disponer» (la que dice relación *de un sujeto con el bien*) y la distinguía de la legitimación receptiva como requisito de validez, al vincularla, como requisito de eficacia, a la titularidad del derecho, pues

---

5 Código Civil, artículo 1247, inciso 1.º: «Contrato es una convención por la cual una parte se obliga para con la otra o ambas partes se obligan recíprocamente a una prestación cualquiera, esto es, a dar, hacer o no hacer alguna cosa».

6 Código Civil, artículo 1291, inciso 1.º: «Los contratos legalmente celebrados forman una regla a la cual deben someterse las partes como a la ley misma».

solo este está legitimado para disponer de él y solo este tiene aptitud para realizar un acto jurídicamente eficaz respecto a ese derecho.

Por su parte, CAFARO y CARNELLI vinculaban la eficacia del negocio jurídico con el «poder de disposición», que es la posibilidad que tiene un sujeto de que su voluntad jurídica obtenga, por intermedio de dicho negocio, el fin práctico perseguido, y tal cual se definió el negocio jurídico, como una manifestación de voluntad que es finalista, pues tiende a crear un efecto jurídico. Este efecto en el negocio obligacional será el surgimiento de una relación obligatoria, y en el negocio dispositivo, en sentido estricto, será la adquisición, modificación, transmisión o extinción de un derecho subjetivo. Pero siempre, en principio, los sujetos intervinientes del negocio jurídico deben actuar con poder de disposición respecto a su esfera patrimonial propia, ejercitando su propia autonomía, la que implica disponer de lo propio (CAFARO y CARNELLI, 2024: 101 a 103).

En algunos casos puede actuarse eficazmente respecto de patrimonio ajeno. Pero para lograr esa eficacia debe existir autorización del titular del patrimonio (en sede de representación voluntaria) o de la ley (en sede de representación legal).

Una subespecie del poder de disposición es el *poder de representación*, el que resulta, por ejemplo, del artículo 769, numeral 1.º del Código Civil, al exigir que «para que se adquiriera el dominio por la tradición, se requiere [...] que la tradición se haga por el dueño o por su representante». Esto implica que, según CAFARO y CARNELLI (2024: 114), el representante tiene la posibilidad de formar un negocio cuyos efectos no radicarán en su patrimonio, sino en el de la persona en cuyo nombre y cuenta obra. Es interesante en este análisis recurrir a la clásica distinción de *partes del contrato* enseñada por CARNELUTTI: parte en *sentido formal*, como sujeto de la voluntad que lo crea, y parte en *sentido sustancial*, como sujeto de interés destinatario de sus consecuencias jurídicas. Estos sujetos, que generalmente son los mismos, son diferentes en el instituto de la representación.

En nuestro derecho, el artículo 1254 del Código Civil<sup>7</sup> define la representación y refiere a la hipótesis de actuación a nombre ajeno *con* poder de representación, mientras que el artículo 1255<sup>8</sup> refiere a la hipótesis de actuación a nombre ajeno *sin* este poder. Estos artículos deben complementarse con otros preceptos que figuran en sede de mandato —por ejemplo, el artículo 2062—,<sup>9</sup> pues nuestro Código Civil no separó la representación del mandato.

La representación se explica por su necesidad para quien está jurídicamente imposibilitado de actuar por sí mismo (incapaces, según nuestro Código); nos referimos aquí a la representación *legal* (art. 1254: «o por la ley»). Pero también se recurre a este instituto por lo útil de la comparecencia de un representante; aquí nos referimos a la representación *voluntaria* (art. 1254: «facultado por ella»).

---

7 Código Civil, artículo 1254: «El contrato que hiciera una persona a nombre de otra estando facultada por ella o por la ley producirá, respecto del representado, iguales efectos que si hubiese contratado él mismo».

8 Código Civil, artículo 1255: «El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su representación voluntaria o legal (artículo 1311) será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se haga».

9 Código Civil, artículo 2062: «Si se constituye mandatario a un menor no habilitado de edad, los actos ejecutados por el mandatario serán válidos respecto de terceros en cuanto obliguen a estos y al mandante; pero las obligaciones del mandatario para con el mandante y terceros no podrán tener efecto sino según las reglas relativas a los menores».

En lo que respecta a sus presupuestos, estos son dos: el obrar a nombre ajeno (C. Civil, art. 1254: «a nombre de otra») y el negocio de apoderamiento.

Cuando la relación representativa tiene irregularidades —se obra a nombre ajeno pero con ausencia de poder de representación—, estamos en el campo de la *gestión sin poder* (C. Civil, art. 1255). En este supuesto, en virtud de lo que la norma establece —un contrato en el que se actúa a nombre ajeno sin poder de representación *será nulo*, a no ser que lo *ratifique* la persona a cuyo nombre se haga—, en doctrina se discrepa sobre si en esta hipótesis se está frente a un negocio jurídico *nulo* o ante uno *válido pero ineficaz*; establecer esto es sumamente importante para, como se explicó, determinar el régimen jurídico aplicable, como sucede en el caso objeto de consulta.

Brevemente, las tres teorías dominantes pueden resumirse de la siguiente manera. En primer lugar, la *tesis de la nulidad* se funda en la exégesis del artículo y entiende que la nulidad parecería ser provisoria mientras el negocio no se ratifica. En segundo término, la *tesis de la ineficacia*, aceptada en nuestro país por SÁNCHEZ FONTANS (1953: 66-67), MIRANDA (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 1970) y CAFARO y CARNELLI (2024: 108-109), quienes entendían que el contrato era válido pero ineficaz, y que la ratificación del dueño confería eficacia al negocio. Y en tercer lugar, la *tesis del negocio incompleto* (GAMARRA, 1990b: 182 a 184), en la que la ratificación no opera como requisito de eficacia externo al contrato, sino que pertenece a un elemento interno de aquel: el consentimiento. En lo que refiere al desarrollo y fundamento de estas posiciones, nos remitimos a VILLAR (2016) y GAMARRA (1990b: 176 a 179), así como a reiteradas consultas a esta comisión.<sup>10</sup>

Siguiendo a VILLAR (2016: 24 y 25), a partir del 1.º de enero de 2009, fecha de entrada en vigencia de la ley 18.362 (Ley de Rendición de Cuentas y Balance Presupuestal Ejercicio 2007, de 6 de octubre de 2008), la discusión quedó zanjada. Los incisos 1.º y 3.º de su artículo 291<sup>11</sup> refieren «al caso de negocio representativo sin poder, generado por la nulidad del apoderamiento por falta de solemnidad», frente al que el legislador optó por la validez e ineficacia de dicho negocio representativo. Citando a RODRÍGUEZ RUSSO, VILLAR destaca que, por un principio de coherencia sistemática, lo que dicha ley dispuso para el caso de negocio representativo sin poder generado por la nulidad del apoderamiento por falta de solemnidad también se aplica a todos los negocios representativos sin poder, en virtud del principio de coherencia sistemática.

### III. RATIFICACIÓN COMO SOLUCIÓN A LA INEFICACIA DEL NEGOCIO JURÍDICO

Cabe destacar que cuando hablamos de ratificación, en el análisis de los diferentes momentos del negocio jurídico, estamos ubicados en la etapa de su eficacia. Señala GAMARRA (1990b: 182 y 183) que la ratificación es un negocio jurídico unilateral que concierne a un acto válido y emana de una persona que no lo

---

10 A vía de ejemplo: ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (2017).

11 Ley 18.362, artículo 291, incisos 1.º y 3.º: «El negocio de apoderamiento para negocio de gestión solemne deberá otorgarse indistintamente por escritura pública o por documento privado con firmas certificadas notarialmente. [...] Si se omiten los requisitos a que refiere el inciso primero, el negocio de gestión será válido pero ineficaz».

celebró pero aprueba lo actuado, y así hace suyos los efectos de aquel. En el mismo sentido, CAFARO y CARNELLI señalan que en la ratificación «se está supeditando la eficacia» del negocio «a un acto de voluntad del titular del patrimonio al que el negocio se refiere»; con la ratificación, «el negocio alcanza la eficacia que los contratantes quisieron. Su omisión, como ocurre con la falta de poder de disposición, determina la ineficacia, es decir, no se obtienen los fines prácticos perseguidos» (2024: 124 y 125).

#### **IV. FORMAS DE LA MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD**

Tal como se definió el negocio jurídico, como manifestación de voluntad, interesa destacar que esa voluntad de cada parte puede ser expresa o tácita. En general asociamos lo *expreso* a cuando se emplea el lenguaje, y lo *tácito*, al silencio. Pero de acuerdo con GAMARRA (2006: 189 a 197), esto admite excepciones, además de que si bien la voluntad puede expresarse por medio del lenguaje, también puede expresarse a través de signos, gestos, señales o cualquier otro comportamiento —positivo u omisivo— que permita deducir la intención del emisor; esto es, no debemos confundir la manifestación de voluntad con el medio empleado para ella. Así, cuando la intención del declarante se deduce directa e inmediatamente del comportamiento que asume, la manifestación de voluntad es *expresa*; cuando dicha intención se deduce indirectamente de dicho comportamiento mediante un razonamiento lógico inductivo o deductivo, se infiere de las circunstancias o debe desentrañarse, dicha manifestación es *tácita*.

#### **V. CONSULTA CITADA POR EL CONSULTANTE**

Como se expresó, el consultante citó un informe de esta comisión (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 2023) al que nos adherimos. Cabe señalar que nuestra postura ante dicha situación siempre fue la misma (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 1995, 1998b).

#### **VI. APLICACIÓN DE LO EXPUESTO AL CASO CONCRETO**

En el caso objeto del presente, en virtud de lo dispuesto por nuestro Código Civil en sus normas sobre patria potestad ya referidas, no fueron ambos padres los que comparecieron en representación de sus menores hijos: el padre (PP) actuó de forma individual y, por tanto, incompleta. Es importante destacar que no existía resolución judicial o convenio alguno que estableciera un régimen de representación legal diferente al prescripto por dichas normas.

Ante la no comparecencia del otro representante legal de los menores —la madre (MM)—, y atendiendo al momento en que ello afectó el negocio jurídico en cuestión —compraventa de 1978—, entendemos que, según GAMARRA (1990b), fue un negocio incompleto, el que se completa con la ratificación; para CAFARO y CARNELLI (2024), en cambio, posición a la que unánimemente adhiere esta comisión, se trató de un negocio *existente*, por contener los presupuestos de existencia anteriores a su formación (esto es, poder normativo y capacidad jurídica), y *válido*, por contener los elementos estructurales necesarios (consentimiento, capacidad, objeto y causa). En virtud de lo expuesto, no corresponde aplicar las normas

que regulan la nulidad absoluta ni la relativa; tampoco el régimen de restituciones a través del pago de lo indebido, pues en la compraventa de 1978 no se omitió ningún requisito de existencia ni de validez.

¿En qué afecta, entonces, la falta de consentimiento de la madre de los menores? En la eficacia de dicho contrato de compraventa no operó el efecto representativo, por no haber actuado, como se dijo, ambos padres en forma conjunta. Dado que sí se actuó a nombre ajeno pero sin poder de representación, la situación se reduce al campo de la actuación a nombre ajeno, regulada en el artículo 1255 del Código Civil. Es así como, en la compraventa de 1978, los menores no adquirieron el bien, el que permaneció en el patrimonio de los vendedores, y este no fue transferido a su patrimonio sino hasta que se otorgaron las respectivas ratificaciones.

Con posterioridad a la compraventa de 1978, al fallecer los hermanos CC y BB —en 1988 y en 2022, respectivamente— sin haber ratificado, no transmitieron a sus herederos la propiedad de la cuota parte que les correspondía en el bien —a pesar de haber incluido esas cuotas en sus respectivas sucesiones—, pero sí transmitieron la posibilidad de ratificar el contrato de compraventa en cuestión. Cuando en 2022 los herederos de CC —sus padres (PP y MM)— venden a sus hijos AA y DD la cuarta parte del inmueble que habían adquirido por modo sucesión de CC, ratificaron el negocio en cuestión, como herederos de CC. Por tanto, al fallecer en 2024 la madre (MM), no se incluyó cuota parte alguna de este bien, pues la cuota parte adquirida ya había sido enajenada; es por ello que no se necesita trámite alguno en su sucesión.

Cabe precisar que entendemos, de acuerdo con lo ya explicitado, que esa ratificación fue expresa. Y, asimismo, los herederos de BB (B1 y B2), en 2024, junto con los hermanos AA y DD, también expresamente ratificaron la compraventa de 1978. La comparecencia del padre (PP) a dicha ratificación no fue necesaria, pues, de acuerdo con lo desarrollado, el representado, sujeto del interés, es quien debe aprobar lo actuado y así hacer suyos los efectos, sin perjuicio de que, como heredero de CC, ya había enajenado su cuota parte.

Con el otorgamiento de ambas ratificaciones se corrigió la ineficacia de la compraventa de 1978.

## VII. RESPUESTAS

1. Se trató de un negocio jurídico existente y válido, pero ineficaz.
2. En virtud de la ratificación otorgada en 2024, la compraventa de 1978 devino eficaz.
3. Como MM devino heredera de su hijo CC —al igual que PP—, pudo enajenar su cuota parte, lo que constituiría una ratificación expresa de la compraventa de 1978.

## VIII. CONCLUSIÓN

La titulación del bien no merece observaciones.

Esc. Ana Lucía Realini Invernizzi  
Informante

## BIBLIOGRAFÍA REFERIDA

- ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (1970). Comisión de Derecho Civil (informante: Fernando MIRANDA). «Compraventa entre padres e hijos». Expediente 618/1970.
- (1995). Comisión de Derecho Civil (informante: Claudio BASCANS). «Menor». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 81, n.º 7-12 (jul.-dic.), pp. 427-430.
- (1998a). Comisión de Derecho Civil (informante: Nancy MAYA). «Derecho de preferencia». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 84, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 119-124.
- (1998b). Comisión de Derecho Civil (informante: Gerardo CAFFERA). «Patria potestad». Expediente 18.364/1998.
- (2017). Comisión de Derecho Civil (informante: Juan Pablo VILLAR). «Representación. Compraventa. Nulidad. Gestión sin poder. Ratificación. Ineficacia. Declaratoria». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 103, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 387-397.
- (2023). Comisión de Derecho Civil (informantes: Karen BONNER y María Inés CASATROJA). «Compraventa. Bien inmueble. Patria potestad. Eficacia». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 109, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 315-322.
- CAFARO, Eugenio. B., y CARNELLI, Santiago (2024). *Eficacia contractual*, 3.ª ed., 1.ª reimpr. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.
- GAMARRA, Jorge (1990a). *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo XVI («Nulidades»), 3.ª ed. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.
- (1990b). *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo XV («Principio de relatividad del contrato; estipulación para el otro; porte-fort; representación; cesión del contrato; subcontrato»), 3.ª ed. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.
- (2006). *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo XI («Doctrina general del contrato», vol. 4), 4.ª ed. ampl., act. y mod. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.
- GAMARRA, Jorge, y BLENGIO, Juan E. (2001). *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo X («Doctrina general del contrato», vol. 3), 5.ª ed. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.
- SÁNCHEZ FONTANS, José (1953). *Capacidad y legitimación en derecho contractual*. Montevideo: Facultad de Derecho y Ciencias Sociales.
- STOLFI, Giuseppe (1959). *Teoría del negocio jurídico*. Madrid: Revista de Derecho Privado.
- VILLAR, Juan Pablo (2016). *Una nueva visión sobre el apoderamiento y la ratificación de un negocio representativo*. Montevideo: Asociación de Escribanos del Uruguay.

La Comisión de Derecho Civil aprueba el informe que antecede, con los votos de los Escs. M.<sup>ª</sup> Marcela Aldana, Adriana Amado, Américo Bianchi, Karen Bonner, Daniella Cianciarulo, Marcela de los Santos, Joaquín Della Mea, Stefanía Della Mea, Gustavo Echavarría, Agustina Ferreira, Nicolás García Rodríguez, Alicia González Bilche, José Pedro Illia, M.<sup>ª</sup> del Rosario Marchese, M.<sup>ª</sup> Valentina Martínez Jaime, Francisco Mastropierro, Ana Lía Méndez, Roque Molla, Paola Pólito, M.<sup>ª</sup> Alejandra Portillo, Margarita Puertollano, M.<sup>ª</sup> del Pilar Ramírez, Ana Lucía Realini, Patricia Rivas, Diego Séré, Adriana Silva, Verónica Ubillos, Marynés Van Cranembrouck, M.<sup>ª</sup> Carolina Vercellino y Juan Pablo Villar.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar  
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional  
de la AEU el 2.9.2025, expediente 3144/2025.*