

ASOCIACIÓN CIVIL. COMPRAVENTA. ASAMBLEA DE SOCIOS

Resumen

Sobre la validez e ineficacia de compraventa sin autorización de asamblea, aprobada y ratificada por asamblea posterior.

Informe: Civil

Consulta

I. RELACIÓN DE HECHOS

Por escritura de compraventa que el 6.6.2024 autorizó la Esc. GDV, inscrita en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Montevideo el 10.6.2024, la asociación civil MEU, representada por su vicepresidente y su secretario, enajenó por compraventa a JPV el inmueble padrón 0000 de Montevideo. En dicho negocio se controló el acta de asamblea general extraordinaria del 1.3.2023, número ... , del libro de actas y asambleas, según la cual fueron designados GEG como único vicepresidente y AND como único secretario, y el acta de Comisión Directiva número ... , de fecha 1.3.2023, en la que se decidió vender dicho inmueble.

En diferentes artículos, el estatuto de la asociación civil establece:

Artículo 3.º A los efectos de desarrollar el objeto social, la entidad, por intermedio de su Comisión Directiva y con las limitaciones que aquí se consignan, podrá realizar donaciones, comprar, vender y en cualquier otra forma adquirir y enajenar bienes muebles e inmuebles o de cualquier otra índole; tomar dineros, títulos hipotecarios o valores de cualquier naturaleza en préstamo, con o sin garantía; abrir, mantener y clausurar cuentas corrientes o bancarias; realizar o admitir pagos por entrega de bienes o realizar cualquier acto jurídico de administración, afectación o disposición necesarios o útiles para el desenvolvimiento de la institución bien entendido; no obstante, para que los actos de compra, hipoteca, venta y en general de adquisición, afectación o gravamen y enajenación o disposición de bienes inmuebles se necesitará la autorización de la asamblea, otorgada por dos tercios (2/3) de los votos presentes.

Artículo 10. La entidad será administrada por una Comisión Directiva formada por: I) un presidente; II) un vicepresidente; III) un secretario; IV) un tesorero, y V) tres vocales.

Artículo 11. Los miembros de la Comisión Directiva serán elegidos en asamblea general por mayoría de votos y serán mayores de edad.

Artículo 14. Son atribuciones de la Comisión Directiva: I) la representación legal de la entidad; II) la dirección y administración de la misma; III) considerar y realizar las gestiones a que se refiere el artículo 3.º en la forma y condiciones en que allí se expresan; IV) designar en cada caso personas que han de suscribir las escrituras públicas relativas a los distintos contratos que la entidad tuviere que celebrar; V) llamar a asamblea general extraordinaria cada vez que lo crea conveniente.

Artículo 18. El presidente —y en caso de impedimento, el vicepresidente— dirige y preside la asamblea general y la Comisión Directiva, convoca a esta y aquella por intermedio del secretario y en asambleas tiene voz y voto decisivo en ambas. Firma juntamente con el secretario y las personas designadas a tal efecto las actas de las asambleas generales.

Artículo 19. El presidente es, junto con el secretario, el representante público y privado de la entidad, dirige su marcha y administración general.

Artículo 20. El vicepresidente reemplazará en todos sus actos al presidente en caso de enfermedad, ausencia o fallecimiento.

Artículo 29. Presidirá la asamblea general el presidente o el vicepresidente de la Comisión Directiva, y a falta de ambos, el miembro que, a este efecto, la asamblea designe.

Artículo 32. Corresponde a la asamblea general: [...]; c) Resolver sobre la compra, venta, donación, hipoteca, cesión, arrendamiento o enajenación en cualquier forma de los inmuebles de la entidad [...].

Artículo 33. Para autorizar cualquiera de las operaciones sobre inmuebles mencionadas en el inciso c del artículo que precede se requerirá, en primera convocatoria, el voto favorable de las tres cuartas partes de los miembros inscriptos; en la segunda convocatoria, el voto favorable de las dos terceras partes de los miembros inscriptos, y en la tercera convocatoria, el voto favorable de las tres cuartas partes de los miembros presentes.

En la compraventa de 6.6.2025 referida no se controló autorización alguna de asamblea, requerida por el citado artículo 3.º del estatuto, para representar la asociación. Se controló el acta de la Comisión Directiva de fecha 1.3.2023, en la que se decide vender la propiedad objeto de la presente, pero no se controló la autorización requerida por dicho artículo 3.º. Se había realizado una asamblea, el día 6.2.2024, pero fue por la plataforma digital Zoom, forma no prevista en el estatuto.

Por acta de asamblea general extraordinaria de MEU de 27.2.2025, y a los efectos de cumplir con el referido artículo 3.º, se aprobó por unanimidad de presentes la ratificación y aprobación de la compraventa de 6.6.2024, el otorgamiento de una escritura de declaratoria y ratificación de dicha compraventa y autorizar al vicepresidente, en caso de ausencia del presidente, a otorgar y firmar la declaratoria. Se aclara que, a los efectos interpretativos, debe entenderse como «ausente» encontrarse fuera del país.

Por escritura de declaratoria de 18.6.2025 que autorizó la Esc. GDV, la asociación civil MEU y el señor JPV ratificaron la compraventa de 6.6.2024. En dicha escritura se controló el acta de asamblea general extraordinaria de MEU de 27.2.2025, de la que resultan las formalidades prescriptas por el estatuto.

II. CONSULTA

Se desea saber si el error padecido en la compraventa quedó definitivamente subsanado con lo resuelto en la asamblea celebrada el 27.2.2025 y el otorgamiento de la escritura de declaratoria y ratificación autorizada el 18.6.2025, con lo que se evitarían futuras observaciones de esta documentación cuando se someta nuevamente a estudio.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

El caso en consulta constituye un negocio válido pero ineficaz. El contrato de compraventa en el que la asociación civil enajena se sometió a un proceso necesario para determinar su validez y eficacia. Las etapas de dicho procedimiento respondieron a un orden jerárquico: capacidad jurídica, poder normativo negocial, capacidad de obrar, consentimiento, objeto, causa y solemnidad, y se determinó la validez del contrato.

La *eficacia negocial* es la culminación de un proceso de configuración lógico-jurídico de sucesivas etapas concatenadas de tal forma que cada una de ellas presupone la existencia de la anterior y que, desarrolladas íntegramente, posibilitan su obtención.

En el artículo 3.º del estatuto, los socios de la asociación supeditaron la eficacia de los contratos allí referidos que realice la asociación a la autorización de estos por parte de la asamblea de la institución, de acuerdo con las formalidades establecidas en el mismo estatuto. Mediante el ejercicio de un poder normativo, los otorgantes del estatuto determinaron que la asociación fuera representada por su órgano social en casos como el presente, de venta de un bien inmueble de su propiedad. A falta de una norma al respecto, los otorgantes del estatuto efectuaron una previsión propia no vinculada a ninguna norma preexistente y establecieron en el artículo 3.º que «para que los actos de compra, hipoteca, venta y en general de adquisición, afectación o gravamen y enajenación o disposición de bienes inmuebles se necesitará la autorización de la asamblea, otorgada por dos tercios (2/3) de los votos presentes». Se trata de una autorización como requisito previo a determinados contratos para configurar su eficacia, instrumentada en el estatuto social.

En los contratos a celebrar, deberá probarse que la correspondiente asamblea se hizo y que se cumplió con el requisito, lo que deberá quedar documentado en los contratos a través del control notarial del escribano interviniente. En el presente caso faltó el control de ese requisito para que la compraventa otorgada desplegara sus efectos. La asamblea no autorizó la venta, de acuerdo con lo previsto en el estatuto; de allí la imposibilidad de su control notarial en la compraventa del 6.6.2024.

Originariamente, el contrato de compraventa era válido pero ineficaz, por no haberse autorizado previamente en la asamblea y con las formalidades y mayorías previstas estatutariamente. Esta situación se mantuvo hasta que ambas partes ratificaron el contrato, luego de cumplirse con el requisito de la autorización en asamblea de socios, según lo prescripto por el estatuto social. Luego de la venta se realizó la asamblea requerida y se autorizó la compraventa, extremo probado al controlarse en el documento de ratificación, lo que determinó finalmente la eficacia del negocio. Así, el contrato, que ya era válido, devino eficaz.

Cabe acotar que la consultante también agrega —de forma meramente informativa— que si bien se había celebrado una asamblea autorizando la venta el 6.2.2024, esta no fue controlada en la escritura, ya que se había realizado mediante la plataforma Zoom, y el estatuto social de dicha asociación no prevé las reuniones virtuales.

La compraventa constituyó un contrato válido, el que, con la autorización estatutaria posterior prescripta expresamente y la ratificación de las partes, devino eficaz, y finalmente el contrato produjo los efectos buscados.

Deberán controlarse certificados registrales correspondientes por el lapso transcurrido entre la escritura de compraventa y la declaratoria que la ratifica. Con dicha declaratoria, el contrato de compraventa adquirió eficacia: la titulación no es observable.

Esc. Javier Carneiro
Informante

BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

- ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (2011). Comisión de Derecho Civil (Daniella CIANCIARULO). «Mandato verbal. Eficacia. Declaratoria. Ratificación. Nulidad. Negocio jurídico». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 97, n.º 1-12 (jul.-dic.), pp. 526-529.
- CAFARO, Eugenio B., y CARNELLI, Santiago (1982). «Eficacia negocial y poder de disposición». En *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XII, pp. 144-151.
- (2024). *Eficacia contractual*, 3.ª ed., 2.ª reimpr. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.
- MOLLA, Roque, y ALBÍN, Federico (2009). «Ley 18.362 de Rendición de Cuentas 2007: análisis de los artículos 290 y 291». En *La Pluma*, año 12, n.º 31 (may.), pp. 40-43.

—o0o—

La Comisión de Derecho Civil aprueba el informe que antecede con los votos de los Escs. Romina Anhalt, Karen Bonner, Javier Carneiro, M.ª Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Marcela de los Santos, Stefanía Della Mea, Gustavo Echavarría, Priscila Ferreira, Agustina Ferreira, Nicolás García Rodríguez, Carlos Groisman, Ana Irabedra, Mónica Jover, M.ª del Rosario Marchese, M.ª Valentina Martínez Jaime, Francisco Mastropierro, Mariela Mazzilli, Roque Molla, M.ª Rosana Monteverdi, Paola Pólito, M.ª Alejandra Portillo, Patricia Rivas, Diego Séré, Adriana Silva, Carmen Taborda, Verónica Ubillos, Marynés Van Cranembrouck, M.ª Beatriz Vázquez y Juan Pablo Villar.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 21.10.2025, expediente 3201/2025.*