

COMPRAVENTA. ELEMENTOS. OMISIÓN DE ESTABLECER EL PRECIO. NULIDAD ABSOLUTA. NULIDAD DE LOS ACTOS JURÍDICOS. NULIDAD ABSOLUTA. JUECES. LA OBLIGACIÓN DE RESOLVER. FACULTAD DE SUPLIR EL DERECHO OMITIDO O ERRÓNEAMENTE INVOCADO*

HECHOS:

El juzgado de primera instancia hizo lugar a la demanda entablada por quien había suscripto un documento para adquisición de una vivienda denominándolo “reserva”, al considerar que este contrato en realidad era de compraventa y como no tenía el precio por el cual se adquiriría la cosa, decretó su nulidad, ordenando a la demandada a restituir lo percibido. La demandada apeló la resolución y la Cámara de Apelaciones la confirmó.

DOCTRINA:

1) *Corresponde declarar la nulidad*

del contrato de compraventa –en el caso, las partes lo habían denominado “reserva de unidad”– suscripto entre las partes y ordenar a la demandada restituya lo percibido en virtud del contrato anulado, si en el acuerdo suscripto se omitió fijar el precio de la cosa vendida pues el art. 1349 del Cód. Civil es terminante en cuanto a que el precio debe ser cierto, es decir, determinado o determinable, pero en este supuesto debe establecerse el procedimiento para su determinación, ya que de lo contrario el contrato es nulo y resulta inaplicable el art. 1354 de aquel ordenamiento, puesto que

*Publicado en *La Ley* del 22/08/2002, fallo 104.244.

los inmuebles no tienen “precio corriente”.

- 2) Si el contrato de compraventa –en el caso, las partes lo habían denominado “reserva de unidad”– resulta nulo por carecer de uno de los elementos necesarios como es el precio, resulta irrelevante que tal declaración no haya sido solicitada al momento de la demanda, ya que el art. 1047 del Cód. Civil es terminante en cuanto dispone que la nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando apareciere manifiesta en el acto.

- 3) Resulta válido que el juez califique el contrato celebrado entre las partes como de compraventa, pese a que las partes lo hayan denominado “reserva de unidad”, pues, en virtud del principio *iuria novit curia* los jueces pueden calificar los hechos de la causa y establecer las normas jurídicas aplicables con independencia de las alegaciones efectuadas por las partes y del derecho por ellas invocado.

Cámara Nacional Civil, Sala I, febrero 21 de 2002. Autos: “Solís, Catalina c. Asociación Bancaria”.

2ª Instancia.– Buenos Aires, febrero 21 de 2002.

¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

La doctora *Borda* dijo:

I. El juez de primera instancia admitió la demanda promovida por Catalina Solís contra Asociación Bancaria y, en consecuencia, condenó a ésta a abonar a la actora la suma de dieciséis mil pesos con más sus intereses y costas.

La sentencia fue apelada por la demandada quien expresó agravios a fs. 174/178 los que fueron contestados a fs. 180/182.

II. El reclamo que se efectúa en estos autos se funda en el contrato firmado por las partes y que en fotocopia obra a fs. 16 y consiste en el pedido de devolución de las sumas pagadas por la actora con motivo de dicho convenio.

El juez *a quo* entendió que éste no constituía una “reserva de unidad de vivienda” como consta en el título, sino que era un contrato de compraventa de un inmueble, al que le falta un elemento esencial: el precio. Por tal motivo, el juez consideró que debía anularse el acto quedando las partes obligadas a restituirse lo que hubieran recibido una de otra. Por ello condenó a la demandada a devolver a la actora las sumas oportunamente pagadas.

La apelante se agravia por considerar que se ha violado el principio de congruencia y de defensa en juicio, desnaturalizando el de *iuria curia novit* todo ello por haberse apartado de los términos de la litis, condenando a devolver una suma de dinero en aras de una nulidad no articulada, denominando compraventa a lo que las partes denominan reserva. Agrega que ni siquiera se ha invocado algún vicio de la voluntad que diera sustento a la nulidad; que las partes expresamente convinieron que el precio sería fijado al finalizarse las obras y que aunque existieran dudas acerca del precio, sería de aplicación el art. 1354 del Cód. Civil en función del cual debe presumirse que las partes se sujetaron al precio corriente del día en el lugar de entrega de la cosa.

A mi juicio, no puede admitirse ninguno de los argumentos dados por la apelante.

Comienzo por decir que si la actora fundó su reclamo en la relación jurídica instrumentada en el documento de fs.16, es evidente que lo primero que tenía que hacer era analizar en qué consistía esa relación. En otras palabras, cuál era el acto jurídico celebrado por las partes más allá de la calificación que éstas le hubieran dado, para luego determinar, a la luz de las disposiciones legales, si la petición que constituye el objeto del juicio, es o no procedente.

Así se ha dicho que en virtud del principio *iuria curia novit* los jueces pueden calificar los hechos de la causa y establecer las normas jurídicas aplicables con independencia de las alegaciones efectuadas por las partes y del derecho por ellas invocado (Fassi-Yáñez, *Código Procesal Civil y Comercial*, ed. 1988, I-794; Falcón, *Código Procesal Civil y Comercial*, 1992, II-155).

Por ello corresponde desestimar las quejas vertidas por haber calificado el juez como compraventa al acto jurídico que las partes denominaron reserva de unidad. Y en este aspecto cabe destacar que no se ha efectuado crítica concreta a los sólidos fundamentos del *a quo* para considerar que el contrato base de este juicio era una compraventa y no una simple reserva.

Y aclarada la naturaleza jurídica del contrato, no podía dejar de advertir el juez *a quo* que aquél carecía de uno de los elementos esenciales para su validez: el precio.

Al respecto, el art. 1349 del Código Civil es terminante en cuanto a que el precio debe ser cierto, es decir, determinado o determinable, pero en este supuesto, debe establecerse el procedimiento para su determinación pues de lo contrario el contrato es nulo (art. 1355, Cód. Civil).

Y en el caso que nos ocupa no se estableció el método para fijar el precio y no puede pretenderse la aplicación del art. 1354, que admite que se considere como precio el corriente en plaza, puesto que en nuestra normativa los inmuebles no tienen “precio corriente” (*Código Civil y normas...* dirigido por Bueres, Alberto y coordinado por Highton, Elena, t. III C comentario al art. 1354, pág. 394, y doctrina citada en nota N° 5).

Tampoco puede agravarse la demandada de que el juez haya considerado nulo el contrato cuando tal declaración de nulidad no había sido pedida por la actora ya que el art. 1047 del Cód. Civil es terminante en cuanto dispone que la nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando apareciere manifiesta en el acto. Y éste es precisamente el caso que nos ocupa.

Por último y aunque esto ni siquiera se discute, es sabido que la consecuencia de la nulidad es la devolución de lo que las partes se hubieran entregado, lo que demuestra que el reclamo formulado es procedente.

Por todo lo expuesto propongo confirmar la sentencia apelada, con costas (art. 68, Cód. Procesal).

Por razones análogas, los doctores *Fermé* y *Ojea Quintana* adhieren al voto que antecede.

Por lo que resulta de la votación sobre la que instruye el acuerdo que ante-

cede, se resuelve: 1º) confirmar la sentencia de fs. 161/5; 2º) imponer a la demandada las costas de esta instancia.

Difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad. — *Delfina M. Borda*. — *Eduardo L. Fermé*. — *Julio M. Ojea Quintana*.