

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

NOTAS SOBRE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA A FAVOR DE PERSONA A DETERMINAR

I. INTRODUCCIÓN

En su obra El contrato de compraventa impresa por la Editorial Tecnos, año 1969, dos tomos, Ramón Badenes Gasset trata (tomo I, págs. 386 y sigs.) La compraventa a favor de persona a determinar o designar (pro amico eligendo).

Indica que en los derechos francés e italiano la doctrina estudia la "cesión de contrato", "contrato a favor de persona que luego se dirá" o también conclusión del contrato por persona cuyo nombre se declarará después. Con referencia a la venta se habla de "venta con reserva de elección de amigo o declaración de mandador", según la técnica francesa.

En Francia, el Código Civil no reguló la materia a pesar de responder a una práctica muy antigua en el país, pero las leyes de 22 febrero del año VII y de 28 de abril de 1816 se ocupan de ella, desde el punto de vista fiscal, para evitar elusiones impositivas.

Por ello, exigen las leyes que la declaración de por quién se contrata se realice en documento público, ante notario o ante funcionario de la Administración y con sujeción a otros requisitos en cuanto al plazo y notificación al Registro.

El contrato por persona a designar ha sido regulado por el Código Civil italiano de 1942 en el capítulo VII de título II, libro IV (arts. 1401 a 1405). La declaración de nombramiento y el poder o la aceptación de la persona nombrada no tienen efecto si no revisten la misma forma que las partes han usado para el contrato, aunque no sea prescripta por la ley.

En cuanto al derecho español, esta modalidad contractual, expresa el nombrado autor, se presenta en el procedimiento de ejecución forzosa.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Existe una norma especial en el procedimiento de apremio para las ventas forzosas en subasta judicial según la cual la adquisición puede hacerse en calidad de ceder el remate a un tercero (art. 1499 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Con respecto al derecho procesal extranjero se observa la existencia de tres sistemas legislativos: 1º) El permisivo (que autoriza a hacer posturas a cualquier licitador a favor de persona innominada. Tal es el sistema francés, similar al español). 2º) El prohibitivo, que niega expresamente esa facultad (México); y 3º) El limitativo, que sólo autoriza al procurador legal (sistema italiano moderno y alemán para inmuebles). Otras legislaciones nada disponen sobre el particular.

En derecho sustantivo la compraventa a favor de persona a determinar es perfectamente admisible en España, por la libertad de contratación que se proclama en los artículos 1091 y 1255 del Código Civil.

En cuanto a la naturaleza jurídica, algunos han sostenido que se trata de un mandato (Troplong, Lafaille), o gestión de negocios (posibilidad que en forma negativa considera Messineo); para otros importa un contrato a favor de terceros (Alessandri, Rezzónico) y hay quienes ven una reventa (Baudry - Lacantinerie).

Sostiene que no puede afirmarse que hay mandato puesto que en algunos casos el estipulante está efectuando la compra para sí o para una persona inexistente. Tampoco puede considerarse que haya gestión de negocios porque si en verdad el estipulante ha recibido una orden para comprar, entonces hay mandato y, a la inversa, si no recibió la orden, aunque declare tenerla, lo que en realidad está haciendo es gestionar un negocio propio y no uno ajeno.

La figura del contrato por terceros tampoco le es aplicable ni puede hablarse de reventa en los casos en que realmente existe un verdadero mandato u orden de compra. Por todo ello estima que se trata de una modalidad que requiere su propio ordenamiento jurídico, tal como aparece regulada en la legislación italiana.

II. DERECHO NACIONAL

En el aspecto sustantivo, el propio Badenes Gasset hace referencia al aporte de Miguel N. Falbo ("La compra como negocio jurídico indirecto, cláusula en comisión", publicado en esta revista, mayo - junio 1958, págs. 335 y sigs.), quien sienta al respecto las siguientes conclusiones:

1º) Atento a las dudas que se han formulado por los autores y revistiendo la reserva que tratamos el carácter de una condición, para que no haya dudas respecto a su validez contractual, debe ser claramente aceptada por el vendedor. Si bien esta aceptación puede presumirse, es prudente que resulte de una manifestación expresa.

2º) Para evitar toda posible divergencia interpretativa - especialmente en

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

las ventas con pago del precio con facilidades - es conveniente que el comprador formule reserva de que la adquisición la hace "en comisión para una persona a designar, o en su defecto, para sí".

Esta fórmula conviene al comprador, pues evita que el vendedor pueda plantear cuestión acerca de la individualización de su contratante que queda así siempre determinada y, a su vez, beneficia también al vendedor que, en todo momento, tiene ante sí un responsable por las consecuencias que pueden sobrevenir con la celebración del contrato.

3º) Asimismo conviene limitar el tiempo que funcionaría la cláusula por las siguientes razones: Si el comprador puede manejarla libremente, sin limitación alguna, puede reputársela condición potestativa y, por consiguiente, declarársela inválida; y hay además otra razón práctica, apreciable sobre todo en la función notarial que el comprador podría demorar hasta el instante mismo de firmar la escritura la indicación del nombre de la persona que compra, lo que provocaría inconvenientes para pasar la misma en el protocolo.

4º) Otra situación que se plantea con relación a esta cláusula sobre la que conviene estar prevenido. Muchos documentos de compraventa son redactados por personas inexpertas que, desconociendo la significación jurídica de las palabras que emplean, dicen más o menos así: "Que esta compra la hace en comisión para Juan Pérez". En realidad en estos casos no hay compra "en comisión", sino un profundo error de concepto. Lo que caracteriza la compraventa a la que nos referimos es, precisamente, la reserva del nombre del verdadero comprador que quedará determinado con posterioridad. En cambio, cuando desde el comienzo se nombra al adquirente, estamos en el caso de la estipulación por otro, figura que tiene sus propias características.

En materia jurisprudencial pueden citarse, entre otros, los siguientes casos: "No se está en presencia de una compra en comisión si la indicación de la beneficiaria del negocio es recién efectuada en la propia escritura traslativa de dominio" (C. N. Civ., Sala C, agosto 10/966, en La Ley, de 11/10/66).

"El adquirente en comisión puede hacer saber, mediante la notificación de la demanda, quiénes son los verdaderos compradores; basta que el comitente sea conocido con tiempo suficiente para poder escriturar a su nombre. La venta del inmueble a un tercero no obsta a la acción de escrituración deducida por el primer comprador" (C. N. Civ., Sala C, julio 11 de 1967, en El Derecho de 18/1/68, fallo N° 10493).

De acuerdo con la reseña publicada en El Derecho de 26 de noviembre de 1969 (tomo 29), si bien el Código Civil argentino no se refiere expresamente a la compra "en comisión", son aplicables los artículos 1929 y 1940 del Código Civil y arts. 232 a 281 del Código de Comercio. En ese trabajo se mencionan diversos pronunciamientos judiciales sobre "compra en comisión".

En lo atinente al aspecto procesal cabe tener en cuenta que con la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

sanción del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación (ley 17454), el régimen se aproxima al francés, por cuanto el artículo 584 dispone que, tratándose de compra en comisión, el comprador deberá indicar, dentro del plazo previsto en el artículo anterior, el nombre de su comitente, en escrito firmado por ambos. En su defecto, se lo tendrá por adjudicatario definitivo. El plazo que estatuye el artículo 583 es de cinco días después de aprobado el remate para que el comprador deposite el precio en el banco de depósitos judiciales.

Comentan Carlos A. Ayarragaray y Julio A. De Gregorio Lavié (Código Procesal Civil y Comercial de la Nación comentado. Editor Víctor de Zavallá. Bs. As., 1968. pág. 652), que la solución del art. 584 es conveniente y simplifica los trámites. El secreto puede ser válido en el acto del remate y no después. Pero aun si el comprador nada dijera, la compra que hiciera en comisión la puede cumplir en el acto de firmarse la escritura y expresando que compra para Fulano de Tal, y en ese mismo acto el verdadero comprador aceptar la compra.

Por nuestra parte creemos que al menos desde el punto de vista tributario, no es aceptable el criterio de dichos autores. En efecto: pagado el precio y tomada la posesión, el contrato ha quedado perfeccionado y si recién en la escritura expresa el adquirente que la compra la ha efectuado para otra persona, el fisco dará a esa manifestación el tratamiento impositivo de verdadera transferencia de dominio.

Como se hace notar en la reseña publicada en El Derecho, antes citada, no está sujeta a ninguna formalidad la declaración mediante la cual el comprador en comisión revela o manifiesta el nombre del verdadero comitente. Sobre el particular rige el principio de la libertad de las formas, establecido por el art. 974 del Código Civil y, en consecuencia, debe aceptarse que dicha declaración puede hacerse por instrumento público o privado y aun verbalmente. Así lo interpretó el Dr. Garzón Maceda en su voto de la C. N. Civil, Sala A, de noviembre 29/966. (El Derecho, tomo 20, pág. 561, fallo 10393).

III. DOS TRABAJOS DE AUTORES ESPAÑOLES

En atención a que Badenes Gasset, al tratar el tema, hace especial referencia a un trabajo del notario español Juan Vallet de Goytisoló, publicado en Revista del Foro Cailario, segunda época, año II, enero - agosto 1953 y en Anales de la Academia Matritense del Notariado, tomo VIII, 1954, págs. 559 y sigs., y a una nota de F. de C. sobre la monografía de Enrietti Il contrato per persona a nominare, Torino, 1950, que tuvo cabida en Anuario de Derecho Civil, tomo V, fascículo IV, pág. 1369, hemos creído interesante reproducir, con permiso de los autores, ambos trabajos, que se insertan a continuación.