

Contratos*

Ineficacia del contrato. USUFRUCTO DE LOS BIENES DE LOS HIJOS. Interpretación de los contratos

Hechos:

El tribunal de Alzada confirmó la sentencia de grado que declaró ineficaces los efectos de un contrato entre padres e hijo en virtud del cual el descendiente se había comprometido a enajenar una propiedad y con el producido de ésta adquirir una nueva y establecer sobre ella un usufructo gratuito y vitalicio a favor de sus padres.

1. *Es procedente assimilar la promesa de constitución de un usufructo gratuito y vitalicio a un contrato de donación y en virtud de ello confirmar la sentencia que declaró ineficaz el acto por el cual una hija se comprometió a vender un departamento de su propiedad y obtener con el producido un nuevo inmueble sobre el cual constituiría un usufructo vitalicio a favor de sus padres, toda vez que*

el objeto del contrato se sujetó a una condición suspensiva sobre un hecho incierto -en el caso, la venta de un inmueble y adquisición de uno nuevo- circunstancia que hace ineficaz el acto toda vez que no pueden ser constituidas donaciones sobre bienes que no existen al momento de contratar según lo establecido por el artículo 1800 del Código Civil.

2. *En virtud de lo establecido en el artículo 2814 Código Civil, corresponde aplicar las reglas del contrato de donación al usufructo constituido en forma gratuita, ya que dicho artículo califica como donante a quien constituye aquel derecho real.*

**CNCiv., sala H, 2008/07/23.
R., H. N. y otro c. R., M. E.**

(*) La Ley, 7/01/09.

NOTA A FALLO

Contratos

Rosana Bracco

HECHOS DEL CASO

Los padres celebraron con su hija un contrato por el cual, esta última se comprometía a vender un inmueble de su propiedad, y con el resultante de la venta se obligaba a destinarlo a la adquisición de otro inmueble, para constituir sobre éste derecho real de usufructo gratuito y vitalicio a favor de sus padres. Los padres demandaron a su hija la ejecución de aquel contrato.

LA SOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA

El juez de primera instancia consideró ineficaz el contrato celebrado, dado que el mismo se sujetó a una condición suspensiva sobre un hecho incierto, es decir la venta del inmueble y la adquisición de una nueva propiedad. Para así decidir el juez aplicó el artículo 1800¹ del Código Civil, que en materia de donaciones prescribe que no pueden donarse bienes que no existan al momento de contratar.

La aplicación de las reglas del contrato de donación efectuada por el juzgado de primera instancia se basó en el artículo 2814² del Código Civil, que califica como donante al sujeto que constituye el derecho real de usufructo.

LA SOLUCIÓN DE LA CÁMARA

La sala H, con voto del doctor Kiper, confirmó por mayoría, la sentencia de grado, asimilando la promesa de constitución de un usufructo gratuito y vitalicio a un contrato de donación.

Según la decisión a la que arriba el Tribunal, la manifestación efectuada por la hija respecto de su compromiso de venta de un inmueble para adquirir otro y sobre éste constituir derecho real de usufructo a favor de sus padres, configura una condición suspen-

(1) Artículo 1800 del Código Civil: "Las donaciones no pueden comprender, sino los bienes presentes del donante, y si comprenden también bienes futuros, serán nulas a este respecto (...)".

(2) Artículo 2814 del Código Civil: (El usufructo) "Es establecido por contrato gratuito, cuando el donante no enajena sino la nuda propiedad de la cosa, reservándose su goce; o cuando no da más que el usufructo, o cuando cede a uno el derecho de propiedad, y a otro el de goce de la cosa".

siva sujeta a un hecho incierto, que cae dentro de la órbita del artículo 545 del Código Civil y por tanto fuera del alcance de lo previsto por el artículo 509 del mismo Código.

El contrato celebrado resulta prohibido de acuerdo a lo previsto por el artículo 2829³ del Código Civil.

Desde otro ángulo pero en igual sentido, la Cámara sostiene que de acuerdo a lo prescripto por el ordenamiento legal el usufructo como todos los derechos reales debe ser constituido sobre cosas actualmente existentes.

El voto del doctor Kiper, convalida la aplicación por analogía de las normas que regulan el contrato de donación, al caso en examen.

Finalmente aplica el artículo 2838, según el cual el usufructo, cuando se lo constituye por contrato gratuito, sólo puede ser establecido sobre los bienes que pueden ser donados.

(3) Artículo 2829 del Código Civil: "El usufructo no puede ser constituido bajo una condición suspensiva o a plazo suspensivo, a menos que, siendo hecho por disposición de última voluntad, la condición se cumpla o el plazo se venza después del fallecimiento del testador".