

La cesión de derechos y la notificación al deudor cedido*

Eduardo L. Gregorini Clusellas

Sumario: 1. Hechos. Antecedentes. 2. La cesión del boleto. Su perfeccionamiento y efectos. 3. Factibilidad jurídica de la cesión de la posición contractual. 4. La notificación al deudor cedido e implicancias de la buena fe. 5. Las costas y el allanamiento. 6. Conclusiones.

1. Hechos. Antecedentes

El cesionario de un boleto de compraventa demanda por escrituración de un inmueble a sus cedentes y al vendedor original; en el caso, deudor cedido. Entablada la demanda, el vendedor no la responde, haciéndolo los cedentes, quienes se allanan y solicitan exención de costas por imposibilidad material de escriturar, en tanto el inmueble continuaba bajo la titularidad registral del vendedor. La sentencia impuso a este último la obligación de escriturar a favor del cesionario, dentro de los quince días de quedar firme la sentencia, pues lo consideró notificado de la cesión con la recepción de la demanda, condenándolo a pagar las costas. Respecto de los cedentes, se rechazó la demanda por escrituración de imposible realización, pero se les impusieron las costas por su intervención. Se les imputó omisión de diligencia en notificar al deudor cedido, que cursaron a un apoderado de la sociedad vendedora a su domicilio, no a la obligada misma en su sede social.

2. La cesión del boleto. Su perfeccionamiento y efectos

Todo objeto incorporal, todo derecho, toda acción sobre una cosa que se encuentra en el comercio pueden ser cedidos, a menos que la causa no sea contraria a alguna prohibición expresa o implícita de la ley o al título mismo del crédito (art. 1444, C. C.).

En el caso, la licitud y forma de la cesión aparecen como inobjetable en tanto el derecho en sí mismo es cesible y se cum-

*Publicado en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, año LXXV, n° 212, 7/11/2011, pp. 4-5.

plimentó la forma escrita para hacerlo. El vicio aparece en la oponibilidad –sobre la cual volveremos–. Por imposición del artículo 1454 del Código Civil, la cesión debe ser hecha por escrito, sin necesidad de formas sacramentales, bastando el simple endoso del boleto para concretarla.¹ En cuanto al objeto de la cesión, más que el de transferir la posición de acreedor o deudor en la relación establecida fue el de la transmisión integral de la posición contractual del comprador en el boleto de compraventa.

Partiendo del principio general de que los boletos de compraventa pueden ser cedidos y es factible transmitirlos aun sin el consentimiento del vendedor,² cabe distinguir los efectos de la cesión desde la óptica del vendedor y desde la del comprador como cedente.

- 1) No ofrece dudas que el vendedor esté facultado a ceder su crédito resultante del boleto, sin que el comprador pueda oponerse.
- 2) En cambio, si bien en principio podría cederse la posición del comprador, existiendo obligaciones pendientes a su cargo sin conformidad del acreedor –vendedor–, no se liberaría al cedente (art. 814, C. C.).

Así como la conformidad del vendedor cedido exonera de sus obligaciones al comprador cedente,³ su falta de consentimiento haría que al cedente obligado se agregara el cesionario, sin quedar aquél liberado. De esta forma, priva al vendedor de todo interés legítimo en oponerse.⁴ En este último supuesto, el vendedor estará obligado a escriturar al cesionario desde que sea notificado de la cesión (art. 1467) y éste podrá reclamárselo *per saltum*, si su cedente estaba en condiciones de hacerlo (arts. 1201 y 1458-1469, C. C.). A su vez, el vendedor conservará su derecho creditorio contra el cedente con quien contrató y lo tendrá también contra el cesionario, que asumió la deuda: contra el primero porque no lo desobligó y contra el segundo porque éste asumió voluntariamente la obligación.

3. Factibilidad jurídica de la cesión de la posición contractual

En el caso, el negocio realizado es de transmisión de la posición contractual en el boleto de compraventa, figura no contemplada

1. MORELLO, Augusto M., *El boleto de compraventa inmobiliaria*, tomo 1, La Plata, Librería Editorial Platense, 1981, (3ª ed.), § 71. GREGORINI CLUSELLAS, Eduardo L., en Bueres, A. J. (dir.) y Highton, E. I. (coord.), *Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial*, tomo 4-A, Buenos Aires, Hammurabi, 2001, p. 87. REZZÓNICO, Luis M., “La cesión del boleto de compraventa y la prohibición convencional de cederlo”, *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, tomo 128, p. 162.

2. De acuerdo: ídem, pp. 162 y ss., comentando un fallo de la Sala A de la CNCiv. (7/7/1967, votos de los doctores Llambías, De Abelleira y Garzón Maceda) y otros dos, coincidentes, de las salas B y F del mismo tribunal. El propio Vélez, en la nota del artículo 1445, glosando a Maynz, expresa: “Nadie contestaría la cesión de la acción del comprador de una cosa para que ella se le entregase, aunque no hubiese pagado el precio, porque el pago puede hacerlo tanto el cesionario como el mismo comprador”.

3. Ver nota extendida en p. 157.

4. Ver nota extendida en p. 157.

como supuesto general en nuestro Código Civil. Ello no significa que no sea factible y el fallo así lo reconoce, pues rigen la autonomía de la voluntad, consagrada por el artículo 1197, la posibilidad reconocida de celebrar contratos atípicos (arts. 1143 y 1197) y el principio de la analogía, consagrado por el artículo 16 del Código Civil. La amplitud de objetos, derechos y acciones del contrato de cesión que contempla el artículo 1444 permite considerar la cesión o transmisión de posición contractual como un negocio posible a la luz del ordenamiento vigente.

Messineo⁵ afirma que la cesión del contrato sirve para posibilitar la circulación del mismo en su integridad, como un todo, es decir, para hacer entrar un extraño en la categoría de parte contractual, en lugar de los contratantes originarios. Cuando se sustituye a una de las partes del contrato, se celebra un negocio jurídico trilateral, con necesaria intervención del contratante cedido, recaudo que no es necesario en la cesión de derechos. Por otro lado, la cesión del contrato sólo puede efectuarse respecto de contratos con prestaciones recíprocas que no hayan sido ejecutadas en todo o en parte por ambos contratantes. La transmisión es ineficaz respecto del cedido en tanto no preste su conformidad. Es evidente que el acreedor no desobliga al deudor si no acepta la cesión y si, además, no consiente expresamente en desobligarlo. En caso de que dicho consentimiento se produzca, el primitivo deudor quedará desobligado; en caso contrario, el acreedor tendrá dos deudores: el nuevo, que aceptó expresamente constituirse como tal, y el anterior, que no quedará desobligado sin la expresa conformidad del acreedor.

En nuestra jurisprudencia, la solución de la omisión legislativa sobre esta forma de cesión se fue abriendo paso gradualmente. Así, se ha resuelto que los contratos bilaterales pueden ser cedidos por cualquiera de los contratantes,⁶ aun cuando se trate de convenciones no concluidas.⁷ En algunos casos en que, por razones principistas, los tribunales se mostraron contrarios a la cesión, se llegó a un resultado permisivo semejante mediante el desdoblamiento del contrato en una cesión de créditos y una asunción de deuda acumulativa, con el alcance de una delegación imperfecta.⁸ Existe consenso en cuanto a que no pueden cederse los contratos *intuitu personae*, es decir, aquellos que se celebran teniendo en mira las condiciones o aptitudes personales del contratante.⁹ También serían absolutamente intransmisibles los derechos, las deudas o la misma posición contractual de las partes, cuando ello se hubiese convenido expresamente,

5. MESSINEO, Francesco, *Doctrina general de contrato*, Buenos Aires, Ediciones Jurídicas Europa-América, 1952, (trad. de C. Fontanarrosa, S. Sentís Melendo y Volterra), p. 235.

6. CNCiv., Sala B, 14/12/1971, en *La Ley*, Buenos Aires, *La Ley*, tomo 149-607; CNCiv., Sala D, 25/11/1960, en *La Ley*, Buenos Aires, *La Ley*, tomo 101, p. 649; CNCiv., Sala E, 17/10/1968, en *La Ley*, Buenos Aires, *La Ley*, tomo 134, p. 671.

7. CNCiv., Sala D, 15/6/1961, en *La Ley*, Buenos Aires, *La Ley*, tomo 103, p. 694.

8. Ver nota extendida en p. 157.

9. SC Mendoza, 22/9/1961, en *La Ley*, Buenos Aires, *La Ley*, tomo 108, p. 635; C.Civ. y Com. 1ª Bahía Blanca, 10/3/1964, en *La Ley*, Buenos Aires, *La Ley*, tomo 116, p. 263.

siempre que la prohibición conste en el título de la obligación, no sea abusiva y no afecte el orden público, la moral o las buenas costumbres (arts. 953 y 1071, C. C.).¹⁰

En nuestros proyectos de reforma del derecho privado, el de Código Civil unificado del año 1998¹¹ regula la transmisión de la posición contractual en el capítulo XVIII y su concepto se establece en los artículos 1562 y 1563. De acuerdo con los mismos, en los contratos con prestaciones pendientes cualquiera de las partes puede transmitir a un tercero su posición contractual, con arreglo a las condiciones que la ley dispone, salvo que esa transmisión haya sido vedada convencionalmente o por la ley.

Se denomina contrato básico al contrato transmitido; cedente a quien, siendo parte en él, realiza la transmisión; cesionario al tercero a cuyo favor se realiza la transmisión, y cedido a la otra parte del contrato básico. La transmisión de la posición contractual produce el efecto de colocar al cesionario en la situación jurídica del cedente en el contrato básico, con asunción de sus derechos y facultades, obligaciones y deberes, salvo reserva expresa sobre alguno de ellos. El cesionario no puede prevalerse de las garantías personales otorgadas por quienes no han sido parte en el contrato básico sin la conformidad expresa de éstos (art. 1563, proyecto de 1998).

La transmisión de la posición contractual está contemplada expresamente en distintas legislaciones, por lo que puede afirmarse que se ha ido abriendo camino en el derecho comparado. El Código italiano de 1942 la contempla en los artículos 1406 a 1410, el primero de los cuales establece:

Cada una de las partes podrá sustituirse a sí misma por un tercero en las relaciones derivadas de un contrato con prestaciones recíprocas, si éstas no hubiesen sido todavía ejecutadas.

El Código portugués de 1967 lo hace en los artículos 424 a 427, bajo la denominación de cesión de la posición contractual. Su artículo 424 dispone:

En el contrato con prestaciones recíprocas cualquiera de las partes tiene la facultad de transmitir a un tercero su posición contractual, siempre que el otro contratante consienta la transmisión antes o después de la transmisión del contrato.

Bajo la denominación de cesión de contrato, regulan la figura el Código boliviano de 1975 (arts. 539-542) y el Código de Co-

10. Véase nuestro comentario al artículo 1444 en Bueres, A. J. (dir.) y Highton, E. I. (coord.), ob. cit. (cfr. nota 1), tomo 4-A, p. 57.

11. VV. AA., *Proyecto de Código Civil de la República Argentina unificado con el Código de Comercio*, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 1999.

mercio colombiano de 1971 (arts. 887-896). El primero requiere que sea un contrato de prestaciones recíprocas, pendientes de ejecución (art. 539). El segundo posibilita la sustitución, en todo o en parte, de las relaciones resultantes de contratos comerciales de ejecución periódica o sucesiva, sin necesidad de la aceptación del cedido, en principio. Ésta se requiere

... en los contratos mercantiles de ejecución instantánea que aún no hayan sido cumplidos en todo o en parte, y en los celebrados *intuitu personae* (art. 887).

El Código peruano de 1984 también contempla la figura, bajo la denominación de cesión de posición contractual (arts. 1435-1439), similar a la del Código portugués. El artículo 1435 del Código peruano reza: “En los contratos no ejecutados total o parcialmente, cualquiera de las partes puede ceder a un tercero su posición contractual”. Esa misma denominación se emplea en el proyecto de reformas al Código Civil del Poder Ejecutivo del año 1993, que contempla expresamente la figura en forma tal que “el cedente se aparta de sus derechos y obligaciones, los que son asumidos por el cesionario” (art. 1070).¹²

En el caso que se analiza, con la cesión de la posición contractual se transmite, como un todo, tanto activa como pasivamente, la totalidad de los derechos y obligaciones que resultan del boleto para el cedente. Entre esas obligaciones figuraba a cargo del vendedor la de otorgar la escritura traslativa de dominio del inmueble vendido y el acreedor cesionario se encontraba directamente habilitado para reclamar *per saltum* al vendedor, según boleto, el cumplimiento de dicha obligación. Efectuadas estas precisiones, el quid de la cuestión pasa a ser la determinación del momento a partir del cual la cesión es oponible al deudor cedido.

12. ALTERINI, Atilio A., *Contratos. Civiles, comerciales, de consumo. Teoría general*, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 1998, pp. 468 y 469. Este autor señala, además, que una ponencia sobre transmisión de la posición contractual fue aprobada en el II Encuentro de Abogados Civilistas (Santa Fe, 1988).

4. La notificación al deudor cedido e implicancias de la buena fe

Dispone el artículo 1459 del Código Civil que

Respecto de terceros que tengan un interés legítimo en contestar la cesión para conservar derechos adquiridos después de ella, la propiedad del crédito no es transmisible al cesionario, sino por la

notificación del traspaso al deudor cedido, o por la aceptación de la transferencia de parte de éste.

Se consideran terceros todos aquellos que no sean partes en el contrato de cesión, inclusive el deudor cedido. Partes son exclusivamente el cedente, el cesionario y, obviamente, sus sucesores; todos aquellos ajenos al acto se consideran terceros, no intervienen en la realización del acto ni tienen facultades para oponerse al mismo. El carácter de tercero del deudor cedido respecto del contrato de cesión no impide que el mismo le sea opuesto, ni que quede involucrado por sus efectos luego de la notificación o aceptación, en que su acreedor habrá sido reemplazado (art. 731, inc. 5, C. C.).

Existe consenso doctrinal en que, según el sistema legal, el contrato de cesión tiene dos momentos bien marcados de perfeccionamiento y de efectos. El primer momento está dado por el acuerdo de voluntades entre las partes, con todos los recaudos propios de los contratos (consentimiento que supone capacidad, objeto y causa válidos); desde entonces, la cesión tendrá efecto entre las partes. El segundo momento está dado por la notificación al deudor cedido o por la aceptación de la transferencia por parte de éste. A partir de entonces, la cesión tendrá eficacia respecto de los terceros, incluido el deudor (art. 1459, C. C.).

En el caso *sub examine*, la notificación al deudor cedido, como condición para producir la oponibilidad a su respecto, fue efectuada de un modo vicioso que el tribunal no entiende cumplido en legal forma en tanto se cursó a un apoderado en su domicilio y no en el domicilio legal societario de la cedida. En consecuencia, recién entiende notificada la cesión con la recepción de la cédula de notificación de la demanda judicial por escrituración entablada por el cesionario del boleto. Esta circunstancia desnudará el incumplimiento de la obligación de colaboración del cedente, derivada del deber de buena fe, exigible a todo contratante (art. 1198, C. C.). Al ceder la posición contractual de comprador en el boleto de compraventa, debió facilitar y colaborar en la ejecución de las obligaciones inherentes a su condición en el contrato, entre ellas, la de escriturar, que –se interpreta– recae sobre ambas partes, comprador y vendedor. En consecuencia, debió ser diligente para que esa prestación se cumpliera. Su omisión en obrar con la debida diligencia al respecto determinará la imposición de las costas.

5. Las costas y el allanamiento

13. El artículo 70 del Código Procesal Civil y Comercial dispone: “*Allanamiento*. No se impondrán costas al vencido: 1) Cuando hubiese reconocido oportunamente como fundadas las pretensiones de su adversario allanándose a satisfacerlas, a menos que hubiere incurrido en mora o que por su culpa hubiere dado lugar a la reclamación. 2) Cuando se allanare dentro del quinto día de tener conocimiento de los títulos e instrumentos tardíamente presentados. Para que proceda la exención de costas, el allanamiento debe ser real, incondicionado, oportuno, total y efectivo. Si de los antecedentes del proceso resultare que el demandado no hubiere dado motivo a la promoción del juicio y se allanare dentro del plazo para contestar la demanda, cumpliendo su obligación, las costas se impondrán al actor”.

14. COLOMBO, Carlos J. y KIPER, C. M., *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Anotado y comentado*, tomo 1, Buenos Aires, La Ley, 2006, p. 504; CNCiv., Sala B, 19/3/1980, “García, Vicente M. c/ La Loma Soc. en Com. por Acciones”, en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, tomo 1980-C, p. 224; y C.Civ.yCom. Rosario, “Manfredi, Raúl c/ Barragán, Pablo”, en *La Ley Litoral*, La Ley, 2001, p. 580.

La sentencia condena al vendedor a escriturar con imposición de costas y, respecto del cedente del boleto, rechaza la demanda por escrituración de imposible materialización, por no ser titular del dominio, pero le impone las costas “atinentes a su actuación”, no obstante haberse allanado a la demanda. Un antecedente decisorio determina esta imposición y resulta de haber realizado una notificación inconducente que no tuvo virtud de tener por notificado al destinatario legal ni producir los efectos de la transmisión a su respecto (art. 1459, C. C.). El cedente tenía obligaciones hacia los cesionarios, inherentes al contrato de cesión, y era esencial la de colaborar para que el cesionario lograse la escrituración. Ante esta circunstancia, el tribunal deslinda claramente el allanamiento de su idoneidad para eximir de costas, destacando los recaudos para que dicho efecto se produzca. Aplica el artículo 70 del Código Procesal Civil y Comercial¹³ (el texto del C. Procesal de la provincia de Buenos Aires es similar, sin el último párrafo), en virtud del cual, si el allanamiento a la demanda no es hecho en tiempo oportuno (art. 625, C. C.) y no fue total, liso, llano e incondicionado, carecerá de virtualidad para eximir de las costas del juicio. Dicha eximición no se producirá si el accionante debió litigar para obtener el reconocimiento real y efectivo de sus derechos o si fue por su culpa que la reclamación judicial tuvo lugar.¹⁴ Es indudable que la negligencia culpable del cedente tuvo nexo causal con la necesidad del cesionario de accionar judicialmente y que el allanamiento fue insuficiente para satisfacer el reclamo.

6. Conclusiones

Este fallo determina claramente la naturaleza del negocio jurídico realizado, calificándolo de transmisión de la posición contractual comprensiva de todos los derechos y obligaciones de un contratante en la relación y la distingue de las cesiones de créditos o deudas. Marca el deber de colaboración incumplido del cedente, que priva a la cesión de su efecto esencial de oponibilidad nada menos que respecto del deudor cedido. El allanamiento no sana la consecuencia de la negligencia causante de la litis, haciendo inexcusable la imposición de costas al negligente.

La relación original entre el comprador y vendedor del boleto de compraventa está comprendida en el artículo 1 de la Ley 24.240, texto según Ley 26.361 (*Anales de Legislación Argentina*, LIII-D, p. 4125; LXVIII-B, p. 1295). Por lo tanto, sería una relación de consumo y el cesionario del boleto es alguien que “sin ser parte en una relación de consumo, como consecuencia o en ocasión de ella” adquiere un bien como destinatario final en “beneficio propio o de su grupo familiar o social”. El vendedor original encuadra en la calificación de proveedor, según el artículo 2 de la misma ley, por lo que la relación entre consumidor y proveedor es de consumo, que la ley define como “el vínculo jurídico entre el proveedor y el consumidor o usuario”. Ello hace que una relación de este tipo sea calificada de consumo inmobiliario,¹⁵ con todas las implicancias respecto de la aplicación del sistema tuitivo correspondiente. El régimen de protección no aparece invocado en la litis, donde en los considerandos se menciona que el boleto fue celebrado “veinte años antes”, pero lo definitivo es que la pretensión de los demandantes resulta satisfecha mediante un fallo aplicando el derecho clásico, que, en definitiva, hace justicia.

Notas extendidas

3. De acuerdo: CNCiv., Sala A, 31/8/1965, en *La Ley*, Buenos Aires, *La Ley*, tomo 120, p. 670; CNCiv., Sala C, 8/3/1977, en *La Ley*, Buenos Aires, *La Ley*, tomo 1977-C, p. 177, con nota (HALPERIN, N., “Cesión de derechos emergentes de contratos con prestaciones recíprocas pendientes de cumplimiento”); CNCiv., Sala C, 18/3/1977, en *La Ley*, Buenos Aires, *La Ley*, tomo 1977-B, p. 584; CNCiv., Sala E, 14/9/1966, en *La Ley*, Buenos Aires, *La Ley*, tomo 124, p. 876; CNCiv., Sala A, 7/4/1989, en *La Ley*, Buenos Aires, *La Ley*, tomo 1990-D, p. 328, con nota (COMPAGNUCCI DE CASO, Rubén H., “Cesión de contrato, cesión de créditos y cesión de deudas”); BORDA, Guillermo A., *Tratado de derecho civil argentino. Contratos*, tomo I, Buenos Aires, 1990, (6ª ed.), § 456. Esta opinión no es absolutamente pacífica; se pronuncia en contra de ella COLOMBO, “La transferencia de boletos de compraventa de inmuebles”, *La Ley*, Buenos Aires, *La Ley*, tomo 43, p. 1089.

4. Ver nuestro comentario “Promesas de venta y de compra. Boleto de compraventa”, en Bueres, A. J. (dir.) y Highton, E. I. (coord.), ob. cit. (cfr. nota 1), tomo 3-C, p. 676 y, en particular, la doctrina y la jurisprudencia citadas en nota n° 58. Existiendo interés legítimo en oponerse, la jurisprudencia ha receptado y convalidado la oposición (caso del vendedor que se opone a un cesionario insolvente): CNCiv., Sala B, 4/4/1963, en *La Ley*, Buenos Aires, *La Ley*, tomo 111, p. 479; 12/8/58, en *La Ley*, Buenos Aires, *La Ley*, tomo 93, p. 169 (fallo 43010); 27/2/59, en *La Ley*, Buenos Aires, *La Ley*, tomo 94, p. 374 (fallo 43415).

8. CNCiv., Sala A, en *Jurisprudencia Argentina*, 1964; C.Civ.yCom. Junín, en *Jurisprudencia Argentina*, tomo 1968-IV, p. 435, n° 38. En otro fallo de la CNCiv. (Sala C, 16/3/1970, en *La Ley*, Buenos Aires, *La Ley*, tomo 141, p. 678, 25.49-S) se estableció que: “En su aspecto crediticio no es dudosa que el derecho del comprador puede ser cedido sin que el deudor pueda oponerse a tal traspaso. En ese aspecto queda comprendido el derecho a exigir la tradición y la correspondiente escritura traslativa de dominio. En

15. Desarrollamos el tema en GREGORINI CLUSELLAS, Eduardo L., “El consumidor inmobiliario, su tutela en la Ley 24.240, reformada por la Ley 26.361”, en *Jurisprudencia Argentina*, tomo 2008-II, n° especial, “Régimen del consumidor. Análisis de su reforma”, 28/5/2008, pp. 49 y ss.

cuanto deuda (obligación de pagar el precio), la cesión no puede hacerse en principio sin la conformidad del acreedor (vendedor), pero es de advertir que el interés de éste se reduce a no desobligar al deudor primitivo (cedente)”.