

## MANDATO *POST MORTEM*. VALIDEZ DE LOS CONTRATOS. EFICACIA. BUENA FE. COMPRAVENTA

### Resumen

*Se considera que la venta de un inmueble otorgada por apoderado de un poderdante que ya había fallecido a un tercero de buena fe es plenamente eficaz. El artículo 2101 del Código Civil tutela a este tercero permitiendo la eficacia representativa del negocio.*

Informe: Civil

### Consulta

#### RELACIÓN DE HECHOS

**1996.** El 8.7.1996, dos cónyuges entre sí, representados cada uno por su apoderado, vendieron 34 solares de terreno entre los que se incluye el inmueble objeto de consulta.

**1997.** De esos 34 solares, el adquirente de 1996 vende 32, incluido el inmueble objeto de consulta, padrón 0000.

**1998.** El adquirente de 1997 vende el padrón 0000, y el comprador realiza construcciones.

**2008.** El adquirente de 1998 vende el padrón 0000 con financiación bancaria.

**2018.** El 18.4.2018 se firmó negocio preliminar de compraventa del padrón. Es entonces que el profesional actuante en este negocio, al obtener la información registral pertinente, detecta que al otorgarse la compraventa de 1996, uno de los vendedores —que la había otorgado mediante apoderado— ya había fallecido, por lo cual el poder se habría extinguido. Esta situación surgió recién en esta oportunidad debido a la inscripción registral de 2013 de una cesión de gananciales realizada por la viuda del fallecido propietario y una cesión de derechos hereditarios realizada por los herederos de este, donde se declara que su fallecimiento tuvo lugar el 21.3.1982.

#### CONSULTA

Ante las dudas que ha generado la situación que se describe, la colega que plantea esta consulta aspira a obtener un pronunciamiento de esta comisión, a la vez que entiende, por diversos argumentos, los que expone con amplitud, que la titulación del bien referido no es observable y despliega toda su eficacia, y constituye en apariencia un título perfecto porque así lo resuelve nuestro ordenamiento jurídico. Sostiene que, sin perjuicio de

poderse invocar el instituto de la prescripción de veinte años de posesión con justo título y buena fe para aprobar la bondad de estos títulos, «aun cuando el mandato estuviera extinto y afectara la vigencia del poder, la eficacia del negocio de gestión (transferencia de dominio) igualmente se despliega por una “ficción” del ordenamiento jurídico que consiste en mantener la vigencia del poder frente a terceros de buena fe».

### Informe de la Comisión de Derecho Civil

1. En primer lugar cabe expresar, como consideración previa, que esta consulta no viene acompañada de documento alguno. En consecuencia, deberá tenerse presente que este informe tomará como hipótesis de trabajo los hechos invocados como reflejo inequívoco del cúmulo de documentos, hechos y certificados registrales involucrados.

2. Partiendo pues de dicha premisa, y para aplicar correctamente la ley como lo dispone el artículo 20 del Código Civil, es necesario valorar en forma conjunta diversos institutos y normas jurídicas que cabe invocar al realizar el estudio de la titulación de un inmueble.

#### 3. Buena fe. Para CARNELLI y FRIGERIO,<sup>184</sup>

la buena fe es un principio de derecho natural. El derecho natural es un orden suprallegal que informa todos los sistemas positivos. Es un orden suprallegal, porque si bien es un concierto de reglas básicas sobre las que se asienta todo ordenamiento jurídico, no están o pueden no estar consagradas legalmente. La normatividad jurídica es diferente en cada momento histórico y para cada país. Pero ciertas reglas, consustanciales a la naturaleza del hombre en sociedad, poseen vigencia permanente y universal; a estas pertenecen los principios de la buena fe y de no dañar; de tal manera que no sería concebible un ordenamiento jurídico positivo que los desconociera. Si el derecho es el conjunto de normas que regulan imperativamente el comportamiento de los hombres en la vida de relación, no se puede prescindir de aquellos principios. La buena fe y la prohibición de dañar son normas básicas a la convivencia, ínsitas a la vida del hombre en sociedad, responden a la idea de lo justo —que según CICERÓN es expresión de la razón universal— y por ello, constituyen elementos esenciales del derecho. En tal virtualidad han sido incorporadas por los distintos derechos positivos. En el nuestro, la buena fe fue recogida, con carácter general, en el artículo 1291 del Código Civil y, de manera especial, en otras disposiciones. Pensamos que aunque así no se hubiera establecido, dado su fundamento, igualmente tendría ingreso.

Nuestro Código Civil recoge el principio de la buena fe:

**Artículo 1291.** Los contratos legalmente celebrados forman una regla a la cual deben someterse las partes como a la ley misma.

184 CARNELLI, Santiago, y FRIGERIO, Enrique Vicente, «La buena fe en el derecho de las obligaciones», *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 55, n.º 5-8 (may.-ago. 1969), pp. 141-155.

Todos deben ejecutarse de buena fe y por consiguiente obligan, no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la equidad, al uso o a la ley.

**Artículo 1207.** La buena fe consiste en creer que aquel de quien se recibe la cosa es dueño y puede enajenarla con arreglo a lo dispuesto en el artículo 693.

La buena fe se presume, mientras no se pruebe lo contrario y basta que haya existido al tiempo de la adquisición.

**Artículo 693.** [...]

Es poseedor de mala fe, aquel a quien consta que le falta título para poseer o que el que tiene es vicioso o insuficiente.

4. *Seguridad jurídica.* La seguridad jurídica dota de estabilidad y certeza al derecho adquirido por una persona brindándole protección ante terceros. Un rol fundamental al respecto lo cumple la publicidad registral.

Se trata del principio de fe pública registral que puede manifestarse bajo esos dos aspectos: *positivo*, convalidación de la apariencia del derecho, o bien *negativo*, en cuya virtud el derecho no se convalida, pero devienen ineficaces las acciones de reivindicación, nulidad, rescisión [...].

[...] La inscripción en nuestro derecho no se exige como condición de validez del acto, es condición perfeccionadora de su eficacia [...]. Su único objetivo es la oponibilidad del acto inscripto contra lo no inscripto o inscripto con posterioridad.

Los terceros son las personas que pueden alegar la falta de publicidad de un acto, aquellos a los cuales es inoponible ese acto mientras no se publique [...]. La inscripción como poder-deber es una carga del propio interesado: un imperativo del propio interés.<sup>185</sup>

Cuando ocurre el fallecimiento del poderdante, sus herederos tendrán la carga de inscribir en el Registro de Actos Personales, sección Poderes, la partida de defunción de aquel, a los efectos de dotar de publicidad registral la extinción del apoderamiento; así lo disponen el artículo 41, numeral 6.º de la ley 16871 y el artículo 35 de su decreto reglamentario, 99/998.

5. *El negocio de apoderamiento.* El *poder* es un negocio jurídico unilateral por el cual el poderdante faculta a otro sujeto de derecho (*apoderado*) para que, actuando en su nombre y representación, realice actos que tendrán sus efectos en el patrimonio de aquel (*poderdante*). Es en función de esta autorización otorgada por el poderdante que se genera la eficacia representativa, y los efectos del contrato otorgado por el apoderado recaen en el patrimonio de aquel (art. 1254 CC).

El *mandato* es un negocio jurídico bilateral por el cual el *mandatario* se obliga a realizar determinada actividad por encargo del *mandante*, en forma gratuita u onerosa; puede contener o no un apoderamiento, y

185 CAMBIASSO, Susana, «Efectos de la inscripción de la acción reivindicatoria con posterioridad a la adquisición del tercero de buena fe», *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 77, n.º 1-6 (ene.-jun. 1991), pp. 49-62.

en caso afirmativo, los actos jurídicos que otorgue el mandatario tendrán sus efectos en el patrimonio del mandante.

El Código Civil no regula específicamente el poder, por lo que, por analogía, se le aplica a este determinadas normas referidas al mandato. En este caso importa señalar particularmente lo dispuesto por el artículo 2086: «El mandato se acaba: [...]. 5.º. Por la muerte del mandante [...]; vale decir que el fallecimiento del poderdante es causa de extinción del apoderamiento.

En consecuencia, y en sede de apoderamiento, la norma es clara: el fallecimiento del poderdante extingue el poder otorgado. Pero aun en ese caso debe tenerse presente lo que dispone el artículo 2094 del Código Civil («Sabida la muerte del mandante, cesará el mandatario en sus funciones, pero si de suspenderlas se sigue perjuicio a los herederos del mandante, será obligado a finalizar la gestión principiada») y el artículo 6.º de la ley 13901 («Los apoderados de los promitentes vendedores podrán continuar su mandato a pesar del fallecimiento de sus mandantes y otorgar la escritura definitiva de venta del inmueble al comprador que hubiera cumplido con todas las obligaciones derivadas de la promesa de compraventa. Esta disposición regirá también para los contratos celebrados con anterioridad a la fecha de esta ley»). Son dos casos que constituyen excepciones a la regla general dispuesta por el numeral 5.º del artículo 2086 del Código Civil.<sup>186</sup>

En el caso del artículo 2094 del Código Civil, subsiste el poder con la finalidad de evitar que la extinción del poder por causa de muerte provoque perjuicio a los herederos del mandante [...]. En el caso del artículo 6.º de la ley 13901, subsiste el poder con la finalidad de evitar que su extinción por causa de muerte genere perjuicios a los promitentes compradores que hubieran cumplido con todas las obligaciones derivadas de la promesa de compraventa, y también evitar perjuicios a los herederos del promitente vendedor por eventuales responsabilidades.

Del tenor de esta consulta no estaríamos ante un apoderamiento otorgado al amparo de normas muy especiales, como las de los artículos 2096 y 2097 (poder gestado para ejecutarse después de la muerte del poderdante) o el artículo 2098 (poder gestado para ejecutarse en vida del poderdante, pero que además se mantiene vigente después de su muerte) del Código Civil. Tampoco aplicaría a este caso lo dispuesto por el artículo 2094 ni por el artículo 6.º de la ley 13901.

6. *Derecho sucesorio.* Al fallecer una persona se extingue su personalidad, deja de ser sujeto de derecho. Dice el artículo 1039 del Código Civil: «Por el hecho solo de abrirse la sucesión, la propiedad y la posesión de la

186 VILLAR, Juan Pablo (informante), ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, COMISIÓN DE DERECHO CIVIL, «Mandato *post mortem*. Representación. Compraventa. Heredero. Muerte. Mandante. Buena fe», *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 99, n.º 1-12 (ene.-dic. 2013), pp. 309-310.

herencia pasa de pleno derecho a los herederos del difunto con la obligación de pagar las deudas y cargas hereditarias». Y el artículo 776 del Código Civil expresa:

La sucesión o herencia, modo universal de adquirir, es la acción de suceder al difunto y representarle en todos sus derechos y obligaciones que no se extinguen por la muerte.

Se llama *heredero* el que sucede en esos derechos y obligaciones.

7. *Un artículo que aporta una sabia solución.* El artículo 2101 del Código Civil establece:

En general, todas las veces que el mandato expira por una causa ignorada del mandatario, lo que este haya hecho en ejecución del mandato será válido y dará derecho a terceros de buena fe contra el mandante.

Este quedará también obligado, como si subsistiera el mandato a lo que el mandatario, sabedor de la causa que lo haya hecho expirar, hubiere pactado con terceros de buena fe; pero tendrá derecho a que el mandatario lo indemnice.

Cuando el hecho que ha dado causa a la expiración del mandato hubiere sido notificado al público por los periódicos y en los casos en que no pareciere probable la ignorancia de tercero, podrá el juez, en su prudencia, absolver al mandante.

En el caso que nos ocupa, esta norma nos brinda una respuesta que armoniza los diversos institutos de derecho relacionados, y dando prioridad a la buena fe de los terceros, protege su intervención en el negocio.

Partimos de la necesaria buena fe del adquirente de la compraventa de 1996, es decir, de la ignorancia del fallecimiento por parte de uno de los vendedores, en tanto de la información registral que se habría obtenido en esa oportunidad no habría resultado noticia alguna del hecho.

Reiteramos la hipótesis de trabajo invocada al comienzo de este informe, la cual aplica a este caso en función de que en 1996 se tramitó en forma correcta y se obtuvo toda la información registral necesaria, y no surgió de ella noticia alguna del mencionado fallecimiento. Allí radica básicamente la buena fe que habilita la tutela jurídica al tercero adquirente.

Nótese que fue recién en 2018 que resultó pública la causa de extinción del poder en cuestión, al resultar el fallecimiento del poderdante de negocios inscriptos (cesión de gananciales y cesión de derechos hereditarios). La publicación de los edictos de la sucesión del poderdante —si se hubiese realizado— no provoca por sí misma la mala fe del tercero, quien seguirá siendo de buena fe, «y esa presunción caerá solo si el juez tiene elementos de prueba suficientes como para entender que no es probable que el tercero ignorara el fallecimiento del poderdante».

8. *Conclusiones.* En función de lo expuesto, podemos afirmar que de una interpretación lógico-sistemática de nuestro Código Civil y del ordenamiento jurídico se desprende que el negocio de compraventa celebrado en 1996 es plenamente eficaz; y esto, en función de que en el caso nos encontramos

con un tercero adquirente de buena fe, en tanto no tenía conocimiento de la muerte del multicitado poderdante, producida en 1982.

Creemos que la mejor manera de concluir este informe es invocando lo expresado por el Esc. VILLAR:<sup>187</sup>

Así encontramos el artículo 2101 del Código Civil, que trata de un caso más en el cual, ante el conflicto generado por la disidencia entre la realidad y la apariencia, la normativa debe optar entre proteger la seguridad jurídica estática o la seguridad jurídica dinámica, el principio de legitimidad o la confianza del tercero de buena fe que creyó en la apariencia; y la ley opta por proteger a este último, dando prioridad a la apariencia cuando viene acompañada de la buena fe en quien confió en ella [...]. Si el apoderado actúa con un tercero de buena fe, se producirá la eficacia representativa como si el poder siguiera vigente, con el agregado de que los efectos recaerán sobre el patrimonio hereditario cuyo titular es el sucesor. Y el fundamento lo encontramos en que la apariencia representativa en la cual confió el tercero de buena fe es imputable al sucesor del poderdante, ya que, habiendo ocupado la misma posición jurídica que tenía el poderdante fallecido, tenía la carga de inscribir la extinción del poder y no lo hizo [...]. De acuerdo a la relación de hechos, el tercero contratante no conocía la muerte del poderdante, por lo cual, siendo un tercero de buena fe, estará protegido por aplicación analógica del artículo 2101 del Código Civil. Dicha protección consiste en que la eficacia representativa se produce en el patrimonio del sucesor del poderdante fallecido. El negocio representativo es válido y eficaz; no es observable.

Escs. Juan Pablo Alonso Cabris  
y Fernando Alonso Fernández  
Informantes

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Mariana Abó, Juan Pablo Alonso, Elina Araújo, Nicolás García Rodríguez, Mariana González Bonaudi, Adriana Inciarte, Francisco Mastropierro, Alejandra Portillo, Margarita Puertollano, María del Pilar Ramírez, Diego Séré, Adriana Silva, Verónica Ubillos y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede, elaborado por los Escs. Juan Pablo Alonso y Fernando Alonso.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar  
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional  
de la AEU el 13.11.2018, expediente 1937/2018.*

187 VILLAR, Juan Pablo, «Mandato *post mortem*...» cit., pp. 314, 319 y 331.