

## INCAPAZ. PODER. EFICACIA. COMPRAVENTA. PUBLICIDAD REGISTRAL. VALIDEZ DE LOS CONTRATOS

### Resumen

*La incapacidad del poderdante extingue el poder de representación voluntario, pero si a pesar de ello el apoderado contrata con un tercero de buena fe, la ley (artículo 2101 del Código Civil) permite la eficacia representativa.*

Informe: Civil

### Consulta

#### HECHOS

1. Por escritura que en Montevideo, el 6.11.2012 autoricé, MWC, divorciada de sus únicas nupcias con LA y representada por su hija CAW, enajenó por título compraventa y modo tradición a LBK, divorciada de sus únicas nupcias con RA, la unidad de propiedad horizontal empadronada con el número ...1. La primera copia fue inscrita en el Registro el 8.11.2012 con el número ... La vendedora actuó representada por su hija, de conformidad con el poder general que autorizó el Esc. PE el 30.8.1990.

2. LBK falleció intestada el 2.6.2015, de igual estado civil. Su sucesión se tramitó ante el Juzgado Letrado de Primera Instancia de Familia de ... Turno, IUE .../2015.

Conforme al certificado de resultancias de autos expedido el 18.12.2015 e inscripto en el Registro el 27.6.2016 con el número ..., resulta que por auto número .../2015, de 3.12.2015, previa vista y conformidad fiscal, se declaró única y universal heredera de la causante LBK a su hermana legítima, MABK, y se tuvo presente la relación de bienes formulada, en la que se incluyeron los bienes referidos.

3. El 16.12.2016 MABK suscribió una promesa de contratar («boleto de reserva»), en la cual se estableció que el negocio se condicionaba si la titulación era observada por la escribana que la futura adquirente había designado.

La colega observó la titulación y se rescindió la promesa de contratar, en virtud de que el Registro arrojó una incapacidad de MWC (última vendedora del bien), inscrita el 16.7.2015, pero decretada por el Juzgado Letrado de Primera Instancia de Familia de ... turno el 24.8.2012, esto es, antes de la venta celebrada el 6.11.2012 cuya escritura autoricé.

La observación radica en que se consideró que esa inscripción afecta la vigencia y la validez del poder otorgado por la vendedora y, por ende, sus facultades.

4. Enterado de la situación, acudí de inmediato al juzgado para acceder al expediente IUE .../2011, del que resulta que el trámite judicial fue iniciado el 10.11.2011 por los hermanos BAW y CAW, asistidos por la Dra. SGR.

Si bien la resolución que declaró incapaz a la vendedora (providencia .../2012) se dictó el 24.8.2012, su hija CAW aceptó el cargo el 5.4.2013. Los oficios que comunican dicha situación fueron librados en junio de 2013, y con posterioridad, al requerírsele que indicara el patrimonio de la incapaz, manifestó por escrito de fecha 5.12.2013 que su madre carecía de bienes e ingresos.

## CONSULTA

Se consulta si se considera afectada la titulación del bien y, por ende, si el título es observable.

## OPINIÓN DEL CONSULTANTE

No comparto la observación de la colega por cuanto considero que la compraventa que autoricé el 6.11.2012 es válida y eficaz. Cuando se efectuó no existía ninguna inscripción de incapacidad de la vendedora, y además su apoderada aseguró en la escritura la vigencia de dicho poder.

Entiendo que hay dos aspectos que considerar: la propia inscripción de la incapacidad y la validez del poder utilizado.

Respecto a la incapacidad, rige lo dispuesto en el artículo 438 del Código Civil, que determina la nulidad de los actos y contratos posteriores a la inscripción de la interdicción provisoria o definitiva.

Al no estar inscripto, ni siquiera materialmente hecho el oficio que comunicó la incapacidad, considero que la compraventa que autoricé no es nula, sino válida y eficaz.

En el segundo inciso del artículo referido, el Código establece que los actos podrán ser anulados «cuando la causa de la interdicción existía públicamente en la época en que esos actos o contratos fueron hechos».

Dicha causa no era pública, ya que cuando retiré los títulos del estudio del Esc. RK, a quien conozco desde hace tiempo, conversamos acerca del lugar de garaje que corresponde a la unidad, en virtud de que no está individualizado, por lo que infero que el colega también desconocía dicha situación.

Respecto de la validez del poder, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 2086, numeral 7, del Código Civil, es de aplicación lo dispuesto en el segundo inciso del artículo 2101 de ese cuerpo normativo.

El negocio obliga a la vendedora, por cuanto su mandataria era bien sabedora de la causa que hizo expirar el mandato, sin perjuicio de ulteriores responsabilidades que le correspondan.

Este caso no es similar al planteado en una consulta publicada en la *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay* de 2012,<sup>74</sup> ya que se trataba de un oficio ingresado en forma incorrecta, pero allí se entendió

74 *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 98, 1-12, 2012, pp. 205-217.

que el título no era nulo y fue asimilado a la incapacidad no inscripta. Dicha inscripción errónea fue considerada ineficaz y por tanto la venta se consideró válida y no observable.

En cambio, en la situación de la consulta ni siquiera hubo inscripción. El oficio fue confeccionado el 28.6.2013, casi siete meses después de la compraventa de noviembre de 2012, y la inscripción fue efectuada en julio de 2015.

En definitiva, mi opinión es que LBK adquirió de buena fe, con certificados libres de inscripciones, y que el título no es observable.

## Informe de la Comisión de Derecho Civil

### CONSIDERACIONES GENERALES

#### **Voluntades que forman el negocio representativo y su vinculación con la naturaleza del negocio**

El análisis del caso planteado requiere comprender la función que cumple la voluntad del representado en el negocio representativo y su incidencia en la naturaleza jurídica de este.

A lo largo de la historia se han desarrollado diversas teorías que pueden agruparse en tres.<sup>75</sup>

En primer lugar, la doctrina suele atribuirle a SAVIGNY<sup>76</sup> la posición según la cual el representante no manifiesta su voluntad en el negocio representativo, sino que solo trasmite la voluntad del representado como un mensajero o emisor. El negocio representativo se forma, en consecuencia, solo con la voluntad del representado (y, por supuesto, con la del tercero si es un negocio bilateral).

Para esta posición, la consecuencia de otorgar el negocio representativo sin poder será la nulidad absoluta de este, ya que al faltar el consentimiento del representado falta lo necesario para que el negocio sea válido.

En segundo lugar, y con un pensamiento totalmente opuesto, se encuentra la llamada *teoría de la representación*, que afirma que el negocio representativo se forma exclusivamente con la voluntad del representante, quien manifiesta su propia voluntad, aunque destinada a producir efectos en el patrimonio del representado. El negocio se perfecciona en forma válida solo con la voluntad del representante; la voluntad del representado es externa al negocio representativo y su función es permitir la eficacia de este. Entre los autores que sostienen esta posición se encuentra HUPKA.<sup>77</sup>

75 Puede verse al respecto VILLAR, Juan Pablo, *Una nueva visión sobre el apoderamiento y la ratificación de un negocio representativo*, Montevideo: AEU, 2016, pp. 18 ss.

76 Puede verse al respecto COLÁS ESCANDÓN, Ana María, *La ratificación*, Granada: Comares, 2000, p. 250.

77 HUPKA, Josef, *La representación voluntaria en los negocios jurídicos*, Madrid: Victoriano Suárez, 1930, pp. 39 ss.

Para esta teoría, el negocio representativo sin poder será un negocio que se perfeccionó, ya que el negocio se perfecciona con la voluntad del representante; es un negocio válido debido a que tiene el consentimiento necesario para su validez, pero ineficaz porque falta la voluntad necesaria para que produzca efectos, esto es, la voluntad del representado.

Finalmente, una tercera posición, impulsada por MITTEIS,<sup>78</sup> sostiene que el negocio representativo no se forma con la voluntad exclusiva ni del representado ni del representante, sino con la de ambos. Se trata de una voluntad colectiva formada por dos voluntades singulares que conforman un acto jurídico complejo. En un negocio representativo sin poder, falta la voluntad del representado, que es una de las voluntades singulares necesarias para formar la colectiva.

En consecuencia, el negocio no se ha completado; se comenzó a perfeccionar con la voluntad del representante y recién se formará cuando el representado manifieste su voluntad.

El debate dogmático también se presentó en la doctrina uruguaya y finalizó con la Ley de Rendición de Cuentas y Balance de Ejecución Presupuestal 18.362, vigente a partir del 1.1.2009, que tomó posición a favor de la segunda de las posiciones mencionadas.

El artículo 291 de dicha ley expresa en sus incisos 1 y 3:

1. El negocio de apoderamiento para negocio de gestión solemne deberá otorgarse indistintamente por escritura pública o por documento privado con firmas certificadas notarialmente [...].
3. Si se omiten los requisitos a que refiere el inciso primero, el negocio de gestión será válido pero ineficaz.

Un negocio es solemne cuando está sujeto a ciertas formalidades especiales, de tal manera que sin ellas no produce ningún efecto civil (artículo 1252 CC) y su omisión provoca la nulidad absoluta del negocio (artículo 1560 CC).

El primer inciso mencionado consagra una solemnidad: que se otorgue por escritura pública o en documento privado, de manera indistinta, y para el segundo caso adiciona el requisito de la certificación de firmas.

El tercer inciso señala que si no se cumple con la solemnidad (por ejemplo, apoderamiento verbal para vender un inmueble), el negocio de gestión (por ejemplo, compraventa de inmueble) será válido pero ineficaz.

El apoderamiento otorgado sin la solemnidad requerida es absolutamente nulo y, como consecuencia, el negocio de gestión otorgado es un negocio sin poder.

La ley dispuso para ese supuesto que el negocio es válido pero ineficaz.

Por tratarse de un negocio válido no puede ser incompleto, ya que la calificación válido o nulo presupone que el negocio se ha perfeccionado, y en el caso la ley ha determinado que es válido.

78 Puede verse al respecto COLÁS ESCANDÓN, Ana María, *La ratificación*, o. cit., p. 266 ss.

De lo expuesto se desprende que nuestro derecho positivo tomó posición por la tesis de que el negocio representativo sin poder es un negocio válido —calificación que presupone su perfeccionamiento— pero ineficaz. Así lo han entendido MOLLA y ALBÍN<sup>79</sup> y RODRÍGUEZ RUSSO,<sup>80</sup> a cuya postura ya he adherido en el trabajo citado al inicio.

Esa es la naturaleza jurídica que la ley 18.362 consagró para el caso del negocio representativo sin poder, generado por la nulidad del apoderamiento por falta de solemnidad, pero aplicable a todos los negocios representativos sin poder<sup>81</sup> en virtud del principio de coherencia sistemática.

Conviene aclarar que esto no significa que todo negocio representativo sin poder sea válido pero ineficaz, porque pueden existir otras causas de nulidad. Significa que la ausencia de poder de representación no impide el perfeccionamiento del negocio ni provoca su nulidad; solo provoca ineficacia, sin perjuicio de que el negocio pueda ser nulo por otra razón.

A su vez, la referida ley consagró de manera implícita la llamada *teoría de la representación*, ya que el negocio se perfecciona y es válido con la sola voluntad del representante. En consecuencia, la voluntad del representado cumple la importante función de permitir la eficacia representativa, pero es externa al negocio representativo y puede calificarse como un requisito legal de eficacia de ese negocio.

En la jurisprudencia<sup>82</sup> también se ha percibido que la ley 18.362 determinó cuál es la naturaleza jurídica del negocio representativo sin poder, al manifestarse que el artículo 291 tomó partido por la tesis de la ineficacia.

De lo expuesto, a los efectos del análisis del caso planteado, corresponde resaltar lo siguiente:

1. La voluntad del representado no integra la estructura del negocio.
2. La falta de poder de representación provoca la ineficacia del negocio representativo, pero no su nulidad.

### **La incapacidad del representado no afecta la validez del negocio representativo**

Según el diccionario de la Real Academia Española, *voluntad* significa, entre otras acepciones, «Facultad de decidir y ordenar la propia conducta». Ese es su sentido natural (artículo 18 CC).

79 MOLLA CAMACHO, Roque, y ALBÍN, Federico, «Ley 18.362 de Rendición de Cuentas 2007: análisis de los artículos 290 y 291», *La Pluma*, año 12, n.º 31, mayo 2009, p. 42.

80 RODRÍGUEZ RUSSO, Jorge, «El apoderamiento para negocio de gestión solemne en la Ley 18.362», en UNIVERSIDAD DE LA REPÚBLICA (URUGUAY), FACULTAD DE DERECHO, INSTITUTO DE TÉCNICA NOTARIAL, *Jornadas Académicas de Actualización en Técnica Notarial* (Montevideo, 9-12 nov. 2009), Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 2011, p. 289.

81 Conforme ídem, p. 285.

82 Sentencia 112/2011 de 31/8/2011 TAC 1, Salvo (r), Vázquez y Castro, publicada en PODER JUDICIAL, *Base de Jurisprudencia Nacional Pública*, disponible en [bjn.poderjudicial.gub.uy](http://bjn.poderjudicial.gub.uy).

En Argentina, COSOLA<sup>83</sup> entiende la voluntad como una suma de institutos que la conforman, denominados *discernimiento, intención y libertad*.

En Uruguay, en el mismo sentido, ORDOQUI CASTILLA<sup>84</sup> explica que los hechos voluntariosos o actos son los realizados con discernimiento, intención y libertad. Según este autor, *discernimiento* es la aptitud para apreciar las consecuencias de las propias acciones (saber lo que se quiere), la *intención* es el querer humano consciente que está dirigido a determinado fin, y la *libertad* es poder actuar sin presiones, limitaciones ni condiciones de especie alguna.

AGUIRRE GONZÁLEZ<sup>85</sup> explica que la voluntad, mientras queda en puro fenómeno psíquico y no se traduce en actos, está privada de trascendencia social y jurídica. La voluntad tiene relevancia jurídica cuando se exterioriza, esto es, se manifiesta al exterior a través de alguna forma de expresión con la finalidad de ser cognoscible y apreciable por los demás.<sup>86</sup>

Esa manifestación de voluntad, para que sea idónea de producir un negocio válido, debe provenir de una persona capaz.

La doctrina suele diferenciar la *capacidad jurídica o de goce* y la *capacidad de obrar o de ejercicio*.

La *capacidad jurídica o de goce* es la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones.

La *capacidad de obrar* es la aptitud de una persona para crear relaciones jurídicas a través de actos válidos actuando por sí misma. Es un presupuesto de validez del negocio jurídico, y según el grado de incapacidad del sujeto (absoluta o relativa) será la especie de nulidad que generará el negocio que otorgue (absoluta o relativa).

Explica Gerardo CAFFERA que la capacidad de obrar implica competencia evaluativa y competencia lingüística.<sup>87</sup>

La *competencia evaluativa* refiere a la aptitud mental para valorar las consecuencias que el acto va a producir. Esa aptitud mental está determinada por la madurez y la ausencia de alteraciones mentales que impidan ejercer el libre uso de la razón.

83 Sebastián J. COSOLA, *Los deberes éticos notariales*, Buenos Aires: Ad-Hoc, 2008, p. 277.

84 ORDOQUI CASTILLA, Gustavo, *Tratado de derecho de los contratos*, tomo III, Montevideo: Amalio M. Fernández y Ediciones Del Foro, 2015, p. 15.

85 AGUIRRE GONZÁLEZ, Adolfo, «Consideraciones sobre las formas solemnes en los contratos». *Revista CED*, tomo XVIII, 1953, p. 531. En el mismo sentido, CAFARO, Eugenio B., y CARNELLI, Santiago, *Eficacia contractual*, Montevideo: FCU, 2.ª ed., 2003, p. 9; ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo, *De los contratos*, Bogotá: Temis y Jurídica de Chile, p. 69.

86 Conforme ORDOQUI CASTILLA, Gustavo, *Tratado de derecho de los contratos*, tomo IV, *Formación del contrato*, Montevideo: Amalio M. Fernández y Ediciones Del Foro, 2015, p. 1.

87 CAFFERA, Gerardo, *Una teoría del contrato: las condiciones de racionalidad de la negociación normativa privada*, Montevideo: FCU, 2008, p. 140.

Además, el sujeto debe tener la *competencia lingüística* para realizar el acto, esto es, idoneidad comunicativa para poder manifestar su voluntad de alguna manera que el derecho admita.

Vimos en el ítem anterior que la voluntad del representado no integra la estructura del negocio representativo.

Como la voluntad del representado incapaz no integra el negocio representativo, su incapacidad no provoca la nulidad del negocio.

Sin embargo, la incapacidad del poderdante repercute en la vigencia del poder de representación. Eso es lo que se analiza a continuación.

### **Extinción del poder de representación por incapacidad del poderdante**

Dada la carencia en nuestro ordenamiento de una regulación general sobre el negocio de apoderamiento, diversas disposiciones referentes al mandato son aplicables por analogía, cuando aquel se haya otorgado en virtud de una relación subyacente originada en un mandato o sin relación subyacente.

Entre dichas disposiciones se encuentra el artículo 2086, numeral 7, del Código Civil, que dispone que el mandato se acaba por la incapacidad sobreviniente del mandante o del mandatario.

Por lo tanto, la situación de poder de representación que surge como consecuencia del otorgamiento de un negocio de apoderamiento se extingue en caso de que el poderdante se incapacite.

Si el apoderado otorga un acto luego de la incapacitación del poderdante, en términos estrictos se trata de un negocio representativo sin poder de representación voluntario.

Sin embargo, la ley también considera la situación de aquellos terceros de buena fe que confían en la subsistencia del poder, por lo cual el análisis del mencionado artículo 2086, numeral 7, debe complementarse con el artículo 2101 del Código Civil, así como con la normativa registral, lo cual se realiza a continuación.

### **El artículo 2101 del Código Civil como fuente de eficacia representativa**

#### ***Las fuentes voluntarias y legales de eficacia representativa***

Los presupuestos para que se produzca la eficacia representativa directa son que exista una actividad representativa directa y una norma que permita esa eficacia.

Dicha norma es creada por un acto de voluntad del representado o por el dictado de una ley.

En el primer caso estamos ante una fuente de eficacia representativa voluntaria; en el segundo, ante una fuente de eficacia representativa legal.

Las fuentes de eficacia representativa voluntarias son el apoderamiento y la ratificación.

Entre las fuentes de eficacia representativa legal se encuentra el artículo 2101 del Código Civil.

### ***El artículo 2101 del Código Civil***

Según esta norma, en aquellas situaciones en las cuales un poder que existía se extingue pero un tercero de buena fe confía en la apariencia de subsistencia del poder, la ley permite la eficacia del acto pese a no contar con la voluntad del titular del patrimonio.

Al respecto expresa GAMARRA:<sup>88</sup>

El art. 2101 se refiere al caso en que, habiéndose extinguido el mandato, el mandatario continúa actuando, ya sea porque ignora la extinción (hipótesis contemplada por el inc. 1), ya sea porque, aun sabiendo que el mandato se extinguió, contrata a pesar de ello con terceros (hipótesis del inc. 2). En ambos casos se requiere que los terceros que contratan con el mandatario sean terceros de buena fe (esto es, terceros que ignoran la extinción del mandato). Cuando se configura este presupuesto, se produce el efecto representativo (la obligación del mandante), aunque el mandato estuviera extinguido.

La ley tutela aquí la buena fe del tercero que contrata con un mandatario que sigue actuando como tal (por ignorancia o no), a pesar de la extinción del mandato (extinción desconocida por el tercero).

La protección del tercero que confía en una apariencia se sustenta, como ha enseñado LARENZ,<sup>89</sup> en dos componentes que no se pueden separar: uno es el ético-jurídico y consiste en que la apariencia sea imputable a aquel a quien se desprotege; el otro radica en la seguridad del tráfico. El primero se aprecia cuando el representado participó en la generación de la apariencia jurídica para que le sea imputable; el segundo, si el tercero actuó confiando en que lo aparente era real, a pesar de haberlo hecho con la diligencia debida.

Cuando una persona confiere poder sin plazo, en especial cuando lo hace en escritura pública o documento privado con firmas certificadas, sabe que se le entregará una copia del documento al apoderado y que este la presentará ante terceros para demostrar su condición. También sabe, o debería saber, que si luego ese poder se extingue sin que ello sea conocido por el tercero, generará la apariencia de que está vigente y el tercero confiará en eso para celebrar el negocio.

Se observa así la participación del representado en la generación de la apariencia que provoca que los terceros confíen en la existencia del poder,

88 GAMARRA, Jorge, *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo I, Montevideo: FCU, 4.<sup>a</sup> ed., 1981, p. 54.

89 LARENZ, Karl, *Derecho justo: fundamentos de ética jurídica*, Madrid: Civitas, 1985, p. 95.

y en ella se percibe el elemento ético-jurídico mencionado, determinante para que la ley impute la apariencia al representado y resuelva el conflicto a favor del tercero de buena fe.

La buena fe del tercero que contrata con el apoderado debe valorarse al momento del otorgamiento del acto, porque en ese instante la ley permite su eficacia. El conocimiento posterior del tercero contratante, así como el de sus sucesores a cualquier título, es irrelevante.

Con relación a la aplicación del artículo 2101 del Código Civil, en el mismo sentido aquí expuesto, puede apreciarse en el plano jurisprudencial la sentencia 60/2014, de fecha 25.4.2014, dictada por el TAC 1 (Salvo, Castro [r] y Vázquez),<sup>90</sup> que ante la extinción de un poder de representación por incapacidad natural superviniente del mandante expresó:

[...] esa circunstancia no hace aplicable la regla contenida en el art. 439 del mismo cuerpo legal, puesto que no se trata de un contrato que fuera otorgado por quien luego fue declarado incapaz, sino una actuación cumplida por la cónyuge invocando un poder que a esa fecha habría caducado. Por el contrario, la regla a seguir es la contenida en el Código Civil art. 2101 inc. 2: el mandante queda obligado, como si subsistiera el mandato, a lo que el mandatario —sabedor de la causa que lo hizo expirar— hubiere pactado con terceros de buena fe, aunque dicho mandante tendrá derecho a que el mandatario lo indemnice si sufre perjuicio.

### ***El artículo 2101, inciso 3***

Dispone el artículo 2101, inciso 3:

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.

Según lo establecido en el artículo 437 del Código Civil, la sentencia que declara la incapacidad debe ser publicada en los periódicos.

Por ello debemos preguntarnos si es o no aplicable el artículo 2101 del Código Civil ante un eventual supuesto en el que se realicen publicaciones en periódicos pero no se inscriba la interdicción.

Al respecto GAMARRA<sup>91</sup> ha expresado:

El último inciso del art. 2101 contiene una previsión destinada a determinar cuándo debe reputarse que el tercero conoce la extinción del mandato. Esta previsión debe considerarse modificada, en parte por el inciso final del art. 2053, que se agregó al Código Civil en 1914.

Actualmente, el sistema de publicidad está centrado en el Registro. Por ello es anacrónica esta publicidad de la extinción del mandato en los periód-

90 TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE 1.ER TURNO DE MONTEVIDEO, «Sentencia 60/2014», *La Ley Uruguay Online*, cita en línea: UY/JUR/3318/2014.

91 GAMARRA, Jorge, *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo I, o. cit., p. 55.

dicos. A partir de 1914, para las causas de extinción previstas por el art. 2053 (revocación, sustitución, renuncia) debe atenderse a las constancias del Registro General de Poderes, y no a la publicación por la prensa.

Comparto la interpretación evolutiva realizada por GAMARRA, en el sentido de que el medio idóneo para conocer la extinción de un poder es el registro competente, con independencia de que se hayan realizado publicaciones en periódicos o no.

A ello agrego que en la actualidad esa misma solución se debe tomar no solo para los casos a que refiere el artículo 2053 del Código Civil, sino también a los que refiere el artículo 41 de la ley 16.871, entre los cuales se encuentra, de acuerdo al numeral 6, la extinción del mandato por incapacidad del mandante.

El efecto de la inscripción de la extinción del poder o del mandato por incapacidad del poderdante o mandante será, en virtud del artículo 54 de la ley 16.871, el de hacer oponible, a partir de la presentación al Registro, dicha extinción a los terceros que tengan la carga de solicitar la información registral.

Cuando no se halle inscripta la extinción de un poder por incapacidad del poderdante, y la incapacidad tampoco surja de la sección Interdicciones del Registro Nacional de Actos Personales, dicha extinción no es oponible a los terceros de buena fe, quienes podrán considerar como vigente dicho poder, y en armonía con el artículo 2101 del Código Civil su derecho estará tutelado.

Ante una eventual controversia en el ámbito judicial de la buena fe del tercero, el juez podrá absolver al mandante solo si considera probado que quien contrató con el apoderado del incapaz conocía la causa de extinción del mandato.

¿Por qué? Porque si quien contrató con el apoderado conocía la extinción del mandato, no tenía buena fe y por lo tanto no se encontraba amparado por el artículo 2101 del Código Civil ni tampoco por el sistema registral.

#### **APLICACIÓN DE LO EXPUESTO AL CASO CONCRETO**

En el caso concreto, MWC había conferido poder de representación a favor de CAW el 30.8.1990.

Por resolución de fecha 24.8.2012 se decretó la incapacidad de MWC, por lo cual, al menos a partir de esa fecha, el poder de representación mencionado se extinguió.

El 6.11.2012 CAW actuó en calidad de apoderada de MWC y otorgó una compraventa y tradición a favor de LBK.

Al momento de otorgarse dicho negocio no se había inscripto en el Registro Nacional de Actos Personales la referida incapacidad ni la extinción del poder de representación por causa de incapacidad del poderdante, por lo cual existía una apariencia de vigencia del poder de representación.

Dicha apariencia nos coloca dentro del supuesto de hecho previsto por el artículo 2101 del Código Civil. Esta norma es una fuente de eficacia representativa legal, porque permite dicha eficacia a pesar de la extinción del poder, con la finalidad de proteger a los terceros de buena fe que confiaron en su subsistencia.

El negocio representativo produjo efectos en virtud de lo dispuesto por el artículo 2101 del Código Civil, a pesar de que el poder de representación de origen voluntario ya se había extinguido.

Con posterioridad a dicho negocio, el 16.7.2015, se inscribió en el Registro Nacional de Actos Personales la mencionada incapacidad.

Esta inscripción tardía no afecta la eficacia de la compraventa-tradición otorgada con anterioridad, debido a que la buena fe del tercero comprador debe valorarse al momento del otorgamiento del negocio.

El conocimiento posterior de la incapacidad, ya sea por el tercero contratante o por sus sucesores a cualquier título, es irrelevante.

Solo sería posible impugnar la eficacia de la compraventa otorgada si en un juicio específico se probara judicialmente que LBK, al momento de contratar, conocía la incapacidad del poderdante y el juez en su prudencia lo absolviera, situación que no se ha presentado en el caso concreto y de la que tampoco existen indicios de que pueda ser viable.

#### **RESPUESTA A LA CONSULTA FORMULADA**

La compraventa y tradición otorgada el 6.11.2012 fue válida y eficaz en virtud de lo dispuesto por el artículo 2101 del Código Civil.

Solo sería posible impugnar la eficacia de la compraventa otorgada si en un juicio específico se probara judicialmente que LBK, al momento de contratar, conocía la incapacidad del poderdante y el juez en su prudencia lo absolviera, situación que no se ha presentado en el caso en concreto y de la que tampoco existen indicios de que pueda ser viable.

Entendemos que la titulación puede ser aceptada en su actual estado.

Esc. Juan Pablo Villar  
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Mariana Abó, Fernando Alonso, Américo Bianchi, Karen Bonner, María del Carmen Cabrera, Analía Cánepa, María Inés Casatroja, Ana Correa Morales, Nicolás García Rodríguez, Mariana González Bonaudi, Carlos Groisman, Adriana Inciarte, Ana Irabedra, Francisco Mastropierro, Patricia Méndez Delgado, Ana Lía Méndez López, Roque Molla, Javier Parga, Margarita Puertollano, María del Pilar Ramírez, Ana Lucía Realini, María Ritacco, Diego Séré, María Sienna, Adriana Silva, Mariella Spagnolo, Gonzalo

Trobo, Verónica Ubillos, Horacio Varoli, María Beatriz Vázquez, Jimena Viana y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar  
Coordinadores

*Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la Asociación de Escribanos del Uruguay el 27.6.2017, expediente 1407/2017.*

ERROR. ESCRITURA PÚBLICA. COMPRAVENTA. FECHA.  
DOCUMENTO PÚBLICO. CERTIFICADO NOTARIAL

### *Resumen*

*Debidamente comprobado que se trata de un error en la fecha que luce, la escritura no es atacable por nulidad.*

*La subsanación del error es posible mediante una escritura de accertamiento.*

*También es admisible para sanear la titulación un certificado notarial en que el escribano, bajo su fe y responsabilidad, acredite que en la escritura se padeció error al consignar el año en su fecha y relacione todos los elementos probatorios del error padecido.*

Informe: Notarial

### Consulta

#### **RELACIÓN DE HECHOS**

1. Según escritura del 25.1.1995, el Sr. AGQ (actualmente fallecido) enajenó por título compraventa y modo tradición la nuda propiedad de un bien de su propiedad, padrón ...1, a los hermanos GGA y LGA. La primera copia se inscribió en el Registro el 6.2.1996.

2. Visto el protocolo de la Esc. CLM, en 2016 los hermanos GGA y LGA, través de su apoderado RI, se percataron de que la mencionada escritura fechada en 1995 había sido extendida en el protocolo de 1996 y se encontraba a continuación de otra de 1996, ligada con esta, por lo que dedujeron que había habido un error de la Esc. CLM al establecer la fecha del documento y que donde decía 1995 debió decir 1996. Ello se deduce asimismo de la nota marginal, de la que surge que la primera copia fue expedida en 1996, y la nota de inutilización de papel notarial sobrante, también de 1996.

3. Hecha la consulta en la Suprema Corte de Justicia, se manifestó que dicho error se subsanaba con un certificado notarial aclaratorio, el que fue realizado por el Esc. JGZG.