

dad de la deuda, el cesionario podría subsidiariamente ampararse como excepción en la prescripción extintiva, siempre y cuando no hubiese sido suspendida o interrumpida, lo cual haría innecesario el reconocimiento judicial de firmas.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la Asociación de Escribanos del Uruguay el 19.9.2017, expediente 1419/2017.

REPRESENTACIÓN. COMPRAVENTA. NULIDAD. GESTIÓN SIN PODER.
RATIFICACIÓN. INEFICACIA. DECLARATORIA

Resumen

Se otorgó una compraventa representativa y con posterioridad se detectó que la escritura pública de apoderamiento no existió. Las hipótesis de por qué ello pudo haber sucedido son diversas. En el caso concreto, la situación se subsana con la ratificación de los representados.

Informe: Civil

Consulta

HECHOS

2004. CM, en nombre y representación de los cónyuges MG y OP, otorgó compraventa y tradición a favor de TADL, casada en únicas nupcias con CC. En la escritura el escribano interviniente dejó constancia de que tuvo a la vista poder especial y expreso otorgado por MG y OP a favor de CM, autorizado por la Esc. X el 6.11.2002.

2008. Falleció CC, casado con TADL.

2011. Falleció TADL, viuda de CC.

2012. Se declaró único y universal heredero del causante CC a su cónyuge, TADL, sin perjuicio de sus derechos por los gananciales, y único y universal heredero de TADL a CSR.

La titulación fue extraviada; se procedió a la reconstrucción de títulos y se detectó que no existe la escritura pública de poder que facultaba a CM a otorgar la compraventa y tradición de 2004.

CONSULTA

MG y OP aún viven y se proyecta solucionar el problema, para lo cual la consultante propone el reotorgamiento de la compraventa a favor de CSR o una declaratoria en la cual los cónyuges MG y OP brinden su consentimiento y ratifiquen lo actuado.

Se solicita a la Comisión de Derecho Civil que exprese su preferencia por una de las dos posiciones o bien por otra que estime más conveniente.

OPINIÓN DEL CONSULTANTE

A criterio del consultante, la enajenación efectuada en 2004 careció del consentimiento de acuerdo a derecho y con los requisitos legales que el Código Civil impone, ya que sus entonces propietarios no comparecieron personalmente ni tampoco otorgaron poder, como resulta de la escritura de compra.

SOLUCIONES PROPUESTAS POR EL CONSULTANTE

Teniendo en cuenta que las personas que enajenaron el inmueble en 2004 actualmente se encuentran con vida, considero dos posibles soluciones al problema:

- a. El reotorgamiento de la escritura de compraventa de los cónyuges MG-OP a favor de mi cliente, CSR, en el entendido de que ya se encuentra probada su propiedad en los procesos sucesorios que se relacionaron.
- b. El otorgamiento de una escritura de declaratoria por la cual los cónyuges GM-OP brindan su consentimiento y ratifican todo lo actuado con posterioridad a dicha escritura.

En ambas soluciones se me plantean dudas en cuanto a qué elementos tener en cuenta para la inscripción registral de una u otra escritura, ya que el Registro de la Propiedad realizó un control de tracto sucesivo partiendo de una escritura que a mi parecer se otorgó con vicios de nulidad absoluta al carecer de consentimiento.

Solicito a la Comisión exprese su criterio a los efectos de realizar la correcta reconstrucción de los títulos sin futuras observaciones en todos los lugares o instituciones donde esta documentación se someta a estudio notarial (se adjunta copia de la documentación que se logró escanear antes de su extravío).

Informe de la Comisión de Derecho Civil

CONSIDERACIONES PREVIAS

Naturaleza jurídica del negocio representativo sin poder

Antes de que se dictara la Ley de Rendición de Cuentas y Balance de Ejecución Presupuestal, número 18362, vigente a partir del 1.1.2009, la doctrina nacional discutía cuál era la naturaleza jurídica del negocio representativo sin poder.

El eje de la discusión se encontraba en la interpretación del artículo 1255 del Código Civil, que expresa:

El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su representación voluntaria o legal (artículo 1311), será nulo; a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se haga.

A pesar de la expresión «será nulo» utilizada por dicho artículo, la doctrina descartaba que estuviéramos ante un supuesto de nulidad. Lo explicaba SÁNCHEZ FONTANS¹⁵³ al decir:

Antes de la ratificación, el contrato es ineficaz pero no inválido. Evidentemente no se trata de una nulidad absoluta, porque esta no es susceptible de ratificación, ni de una nulidad relativa o anulabilidad, porque el contrato anulable produce efectos, hasta tanto la nulidad sea judicialmente declarada.

Como ya he expresado,¹⁵⁴ comparto dichos argumentos. No se trataba de una nulidad absoluta porque esta no puede subsanarse con la ratificación de las partes (1561 CC) y la ley permite la ratificación del representado (1255 CC), y tampoco sería una nulidad relativa porque el negocio relativamente nulo produce efectos, aunque estos puedan extinguirse retroactivamente en caso de que se anule.

Si fuera nulo relativamente, entonces, cualquier persona podría producir efectos en el patrimonio ajeno y el titular del patrimonio tendría la carga de solicitar la declaración de nulidad para extinguir retroactivamente esos efectos.

Dicha eficacia inicial es incompatible con el principio de autonomía de la voluntad, del cual se desprende que ningún tercero puede producir efectos en el patrimonio de una persona sin su consentimiento, salvo que la ley lo permita, razón suficiente para descartar la nulidad relativa.

153 SÁNCHEZ FONTANS, José, *Capacidad y legitimación en derecho contractual*, Montevideo: Facultad de Derecho y Ciencias Sociales, 1953, p. 502.

154 VILLAR, Juan Pablo, *Una nueva visión sobre el apoderamiento y la ratificación de un negocio representativo*, Montevideo: AEU, 2016, p. 22.

La explicación de la utilización del término *nulo* se encontraba, como bien expresa PLADA,¹⁵⁵ en que «en la época de la sanción del Código Civil, no existía una depuración adecuada de los distintos conceptos en juego», los cuales fueron distinguidos por estudios posteriores. Por tanto, el Código utilizaba ese término no solo para situaciones de nulidad, sino también para aquellas que la evolución científica demostró que eran de validez, pero con ineficacia, inoponibilidad o, incluso, imperfección del negocio.

La Comisión de Derecho Civil también se había expedido en contra de la nulidad. Un ejemplo de ello se encuentra en el informe¹⁵⁶ citado al pie, que expresa:

El artículo 1255 declara que el contrato es nulo, sin perjuicio de que luego agrega que admite la ratificación del que sería «representado», por lo cual no se puede sino interpretar que si puede ratificar es porque se refiere a una situación de ineficacia.

Descartada la nulidad, la doctrina uruguaya discutía si estábamos ante un supuesto de negocio incompleto (GAMARRA)¹⁵⁷ que se completaba con la sucesiva ratificación del representado, o ante un negocio perfeccionado, válido pero ineficaz sometido a una condición legal de eficacia: la ratificación del representado (CAFARO y CARNELLI).¹⁵⁸

La comprensión del fundamento de una u otra posición requiere un paso previo, que es la precomprensión del rol que cumple la voluntad del representado en el negocio representativo.

Si se sostiene que nuestro derecho recepcionó la teoría de que la voluntad del representado forma el negocio representativo junto con la del representante, de modo que entre ambas conforman una voluntad colectiva, su omisión provocará que el negocio se encuentre incompleto hasta la ratificación.

En cambio, si se considera que en nuestro derecho el negocio representativo se forma exclusivamente con la voluntad del representante y que la función de la voluntad del representado es permitir su eficacia, el negocio será válido pero ineficaz.

En doctrina extranjera la primera posición era promovida por MITTEIS¹⁵⁹ y la segunda por HUPKA.¹⁶⁰

155 PLADA, Marcelo, «Forma del negocio de apoderamiento para celebrar negocio solemne y negocio de gestión sin poder luego de la ley 18.362», *Revista Crítica de Derecho Privado*, n.º 6, 2009, pp. 291-303.

156 Informe elaborado por la Esc. Daniella CIANCIARULO y aprobado por la Comisión de Derecho Civil, publicado en la *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 95, 1-6, 2009, p. 87.

157 GAMARRA, Jorge, *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo XV, Montevideo: FCU, 3.ª ed., 1990, p. 182.

158 CAFARO, Eugenio, y CARNELLI, Santiago, *Eficacia contractual*, Montevideo: FCU, 2.ª ed., 2003, pp. 108 ss.

159 Puede verse una referencia a esta posición en COLÁS ESCANDÓN, Ana María, *La ratificación*, Granada: Comares, 2000, pp. 266 ss.

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

La Comisión de Derecho Civil se expidió a favor de la validez pero ineficacia en el expediente 1407/2007, que al referirse a un caso de gestión sin poder expresó:

[...] se trata de un negocio válido (o sea que hay manifestación de voluntad) pero que por no existir poder de representación suficiente determina su irrelevancia con respecto al dueño, situación que es ratificable por este.

En el ámbito jurisprudencial, cabe destacar que la Suprema Corte de Justicia,¹⁶¹ en un caso que sentenció en 2006, siguió la tesis de la validez pero ineficacia al dictaminar ante una gestión sin poder: «[...] el negocio obligacional (contrato) a través del cual se pretendió constituir la servidumbre es válido, aunque pudiera ser ineficaz».

Por último, la ley 18.362 finalizó con la discusión al disponer en los incisos 1 y 3 del artículo 291:

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

De manera que si se omiten los requisitos a que refiere el inciso primero, el poder no nace, y si a pesar de ello se otorga el negocio de gestión (por ejemplo, compraventa), será válido pero ineficaz.

Por tratarse de un negocio válido, no puede ser incompleto, ya que la calificación de válido o nulo presupone que el negocio se ha perfeccionado,¹⁶² y en el caso la ley ha determinado que es válido.

De esta manera, nuestra ley se manifiesta de manera expresa por la teoría que en doctrina extranjera sostenía HUPKA¹⁶³ y en doctrina nacional CAFARO y CARNELLI.¹⁶⁴

Así lo han entendido MOLLA y ALBÍN¹⁶⁵ y RODRÍGUEZ RUSSO,¹⁶⁶ a cuya postura también he adherido.¹⁶⁷

Esa naturaleza jurídica que la ley 18.362 dispone para el caso del negocio representativo sin poder, generado por la nulidad del apoderamiento por

161 SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, sentencia 1, de fecha 3.2.2006, Troise (r), Van Rompaey, Gutiérrez, Parga y Roríguez Caorsi, suma publicada en *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XXXVII, [año], p. 270.

162 GAMARRA, Jorge, *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo XVI, Montevideo: FCU, 3.ª ed., 1990, p. 44: «El contrato puede formarse progresivamente; en tanto que el proceso de formación no esté cumplido totalmente son improcedentes las calificaciones de validez o nulidad».

163 HUPKA, Josef, *La representación voluntaria en los negocios jurídicos*, o. cit.

164 CAFARO, Eugenio, y CARNELLI, Santiago, *Eficacia contractual*, o. cit., pp. 108 ss.

165 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, pp. 40-43.

166 RODRÍGUEZ RUSSO, Jorge, «El apoderamiento para negocio de gestión solemne en la Ley 18.362», o. cit., p. 289.

167 VILLAR, Juan Pablo, *Una nueva visión sobre el apoderamiento y la ratificación de un negocio representativo*, o. cit., p. 25.

falta de solemnidad, es aplicable también a todos los negocios representativos sin poder,¹⁶⁸ en virtud del principio de coherencia sistemática.

Pero, como he expresado en otra ocasión,¹⁶⁹ 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 puede ser nulo por otra razón.

El negocio representativo sin poder, que de regla es válido pero ineficaz, adquirirá eficacia una vez que el representado lo ratifique.

El valor probatorio del instrumento público, las copias y la comprobación de la inexistencia de la matriz

El artículo 1574 del Código Civil dispone que las escrituras públicas autorizadas por los escribanos son instrumentos públicos y, por tanto, títulos auténticos, y como tales hacen plena fe mientras no se demuestre lo contrario mediante tacha de falsedad.

¿Qué significa que es un título auténtico y como tal hace plena fe?

Título auténtico es aquel que tiene un autor cierto y, como expresa YGLESIAS:¹⁷⁰

[...] cuando se dice que un documento hace plena fe respecto a un dato que contiene significa que, por sí solo, sin necesidad de ningún otro medio de prueba que lo acompañe, basta para probar el dato. Su verdad, solo puede negarse haciendo caer el documento.

El autor cierto de la escritura pública es el escribano y ello se tiene por probado por sí solo, mientras no se demuestre lo contrario mediante tacha de falsedad.

Pero además, de acuerdo al artículo 1575 del Código Civil, el instrumento público hace plena fe en cuanto al hecho de haberse otorgado y su fecha, y en ese sentido la fuerza probatoria de la escritura pública es la misma para todos. Según el artículo 1576 del Código Civil, prueba plenamente las obligaciones y los descargos en él contenidos respecto de los otorgantes y de las personas a quienes dichas obligaciones y descargos se transfieren por título universal o singular.

Así, si de una escritura pública surge que una persona otorgó un apoderamiento en determinada fecha, se tiene por probado que ello aconteció. El fundamento se encuentra en que el escribano tiene la potestad concedida

168 Conforme RODRÍGUEZ RUSSO, Jorge, «El apoderamiento para negocio de gestión solemne en la Ley 18.362», o. cit., p. 285.

169 VILLAR, Juan Pablo, *Una nueva visión sobre el apoderamiento y la ratificación de un negocio representativo*, o. cit., p. 26.

170 YGLESIAS, Arturo, «La prueba internacional del divorcio», *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XXII, nov. 1992, p. 524.

por el Estado de realizar actos de dación de fe pública, y esta, como calidad jurídica, tiene fuerza de verdad impuesta para todos, mientras no se demuestre lo contrario en un juicio de falsedad.¹⁷¹

A su vez, el artículo 1591 del Código Civil establece:

Las copias en debida forma, sacadas de la matriz, hacen plena fe de su contenido, en juicio y fuera de él.

En virtud de esta disposición, las copias sacadas en debida forma de la matriz hacen plena fe de que lo que expresan coincide con el contenido de la escritura pública.

El fundamento lo apreciamos en la fe pública notarial derivada, que, según explica SIERZ,¹⁷² se desarrolla cuando el escribano tiene frente a sí dos instrumentos, uno original y otro copiado o reproducido, y certifica la autenticidad de un documento con el otro, por ser copia fiel de su original.

La copia es una reproducción de la matriz, por lo cual, si esta no existe, el documento que menciona ser una copia en realidad no lo es, y por lo tanto no tiene el valor probatorio que la ley asigna a las copias de escrituras públicas.

Al respecto, en 2001 la Comisión de Derecho Civil¹⁷³ sostuvo, en opinión que su actual conformación mantiene, que si la matriz no existió, la primera copia no es tal y carece de validez, y si se trató de una escritura de apoderamiento, una vez confirmado por la Inspección General de Registros Notariales, encargada del archivo del protocolo, que la escritura pública no existe, se puede confirmar que la primera copia no es tal y que la escritura pública de poder no existió.

Dos supuestos de hecho distintos ante una falsificación de primera copia de escritura pública de apoderamiento según el representado haya expresado o no su voluntad de apoderar

De comprobarse la inexistencia de una escritura de apoderamiento, la falsificación de la primera copia pudo haber sucedido porque un tercero

171 ZINNY, Mario Antonio, *Nulidades. Instrumentos públicos. Mandato, apoderamiento y poder de representación*, Buenos Aires, Ad-Hoc, 2010, p. 52, dice: «[...] fe pública es sencillamente, creencia legalmente impuesta y referida: 1) a la autoría, el lugar y la fecha de ciertos objetos (instrumentos públicos, monedas, sellos oficiales); 2) a la autoría, el lugar y fecha de los actos públicos (acto notarial, administrativo, judicial, legislativo); 3) y a la existencia material del acto o hecho narrados por el escribano, juez de paz, secretario del juzgado o funcionario a cargo del Registro Civil».

172 SIERZ, Susana Violeta, *Derecho notarial*, Buenos Aires: Di Lalla, 2006, p. 294: «Fe pública notarial derivada. La misma se desarrolla cuando el escribano tiene frente a sí dos instrumentos, uno original y otro copiado o reproducido. En este caso, la fe mencionada cobra esencia cuando el notario certifica la autenticidad de un documento con otro, por ser copia fiel de su original».

173 Informe realizado por Vanessa BALERO y Silvia VÁZQUEZ, publicado en la *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 88, 1-6, 2002, pp. 166-167.

realizó una maniobra sin que el representado tuviera conocimiento de su existencia, pero también puede ocurrir que el representado haya comparecido ante un escribano a otorgar el apoderamiento y haya suscrito un documento con apariencia de escritura pública que no lo era.

En los dos casos existe una falsificación de la primera copia de la escritura de apoderamiento porque la escritura matriz no existió, pero presentan una diferencia importante: en el primero el representado jamás tuvo la voluntad de otorgar un apoderamiento, mientras que en el segundo sí la tuvo.

En la primera hipótesis,¹⁷⁴ el negocio de gestión en el cual se utilizó el supuesto poder no produjo efectos, pero si nos ubicamos en la segunda es preciso distinguir según si el negocio de gestión fue otorgado con anterioridad o posterioridad al 1.1.2009, fecha de entrada en vigencia del artículo 291 de la ley 18.362.

El inciso 1 del artículo 291 de dicha ley consagró una solemnidad que consiste en que el apoderamiento para negocio de gestión solemne deberá otorgarse en escritura pública o documento privado con firmas certificadas notarialmente.¹⁷⁵ A su vez, el inciso 3 determinó que, si se omiten los requisitos a que refiere el inciso primero, el negocio de gestión será válido pero ineficaz.

Como consecuencia, si el negocio de gestión se otorgó con posterioridad al 1.1.2009, entonces ese apoderamiento que se otorgó en un documento privado sin firmas certificadas (con apariencia de escritura pública) no cumplió la solemnidad requerida y el negocio de gestión habrá sido válido pero ineficaz. Para que adquiera eficacia será necesaria la ratificación del representado.

Sin embargo, el inciso 6 del artículo 291 del Código Civil dispuso:

Los actos celebrados con anterioridad a la entrada en vigencia de este artículo son eficaces aunque el poder utilizado, incluyendo los verbales, no se hubiere otorgado con la solemnidad requerida. Se exceptúan aquellos casos en los cuales haya recaído sentencia firme.

De esta manera, si el negocio de gestión fue otorgado antes del 1.1.2009 y no recayó sentencia firme, el apoderamiento otorgado en un documento privado simple, o incluso el verbal, es suficiente.

Por ello, si se pudiera probar la existencia del documento privado con apariencia de escritura pública suscrito por el poderdante, se habrá demostrado que el negocio de gestión fue otorgado con poder y por lo tanto es válido y eficaz.

174 Con relación al conflicto que en esa hipótesis puede plantearse entre el representado que pretende reivindicar el bien y el tercero de buena fe, puede verse el informe realizado por Juan Pablo VILLAR y aprobado por la Comisión de Derecho Civil en el expediente 118/2016.

175 Inciso 1 del artículo 291 de la ley 18.362: «El negocio de apoderamiento para negocio de gestión solemne deberá otorgarse indistintamente por escritura pública o por documento privado con firmas certificadas notarialmente».

Pero seguramente en los hechos ese documento privado con apariencia de escritura pública no se logre conseguir, y ante ello podemos preguntarnos: ¿puede el representado otorgar una declaratoria en la cual manifieste que confirió poder al menos en forma verbal para subsanar la situación?

Entendemos que sí puede hacerlo.

Al tratarse de una declaratoria posterior al negocio de gestión podemos preguntarnos: ¿qué efectos produciría con relación a los terceros?

En términos generales, los efectos de una declaratoria posterior al negocio de gestión no pueden afectar los derechos adquiridos por los terceros de buena fe. La particularidad del caso planteado como hipótesis se encuentra en que, si se comprueba que existió una primera copia falsificada por un escribano, no podrá haber terceros de buena fe que creyeran que el poder no existía, porque la supuesta primera copia hacía plena fe de su existencia hasta que se demostró lo contrario.

Por lo tanto, en esta situación concreta, no existirán terceros de buena fe que puedan verse perjudicados por la declaratoria otorgada por los representados.

APLICACIÓN DE LO EXPUESTO AL CASO CONCRETO

Según lo expresado por el consultante, examinado el protocolo ha podido constatar que la escritura pública de apoderamiento no existe.

De confirmarse esa situación, la falsificación de la primera copia pudo haber sucedido porque un tercero realizó una maniobra sin que los representados tuvieran conocimiento de su existencia, pero también pudo haber ocurrido que el representado haya comparecido ante un escribano a otorgar el apoderamiento y haya suscrito un documento con apariencia de escritura pública que no lo era, por tratarse de un protocolo falso.

Si estuviéramos ante el primer supuesto, se trataría de un negocio representativo que se presume verdadero pero sin poder, y por tanto es válido pero ineficaz. Su eficacia depende de que los representados ratifiquen dicho acto.

Vale señalar que en esta situación cabe la posibilidad de que CSR haya adquirido la propiedad de manera originaria a través del instituto de la prescripción adquisitiva abreviada entre presentes.

Ello porque la compraventa de 2004, que presumimos real a pesar de su ineficacia, es idónea para oficiar de justo título (artículo 1208 CC). A su vez, en principio la compradora tenía buena fe (artículo 1207 CC), así como CSR en su calidad de heredero, y como tal puede añadir el tiempo de posesión de aquella (artículo 1206 CC).

Esta posibilidad no debe descartarse, pero por las circunstancias del caso solo adquiriría certeza a través del proceso judicial correspondiente.

Pasamos a analizar la segunda hipótesis. De acuerdo a lo expresado en la consulta, los representados estarían dispuestos a colaborar para

solucionar el problema, lo cual es un indicio de que tuvieron la intención de otorgar el apoderamiento cuya escritura resultó inexistente.

Esto porque, si los representados desconocían la existencia del apoderamiento, su reacción natural sería pretender la reivindicación del bien, mientras que, si pensaban que el apoderamiento existía, la reacción de personas de buena fe sería colaborar para solucionar el problema causado por factores externos a su voluntad.

Esto nos ubicaría en la hipótesis de que los representados suscribieron un documento con apariencia de escritura pública pero que en realidad era un documento privado.

En ese caso, por haber sido otorgada la compraventa antes del 1.1.2009, no es exigible una forma específica para el apoderamiento. Ante dicha situación, si se logra obtener el documento suscrito, bastará que los representados reconozcan sus firmas ante escribano público para que quede demostrado que la compraventa fue otorgada con poder de representación.

Es altamente probable que ese documento no se pueda conseguir. Ante tal situación entendemos posible que los representados otorguen una declaratoria en la cual manifiesten que para esa compraventa habían otorgado un apoderamiento con el contenido que surge de la aparente primera copia, lo cual hicieron de forma verbal además de haber suscrito una aparente escritura pública.

Por último, más allá de los matices técnicos señalados, entendemos que en cualquiera de las situaciones planteadas, si los representados otorgan una ratificación de los actos otorgados por el representante, la titulación se subsana. Dicha ratificación es inscribible en el Registro de la Propiedad correspondiente.

RESPUESTA A LA CONSULTA PLANTEADA

Esta Comisión entiende que la configuración jurídica precisa del negocio a otorgar por los representados para subsanar la titulación varía según lo que haya ocurrido en los hechos.

Para uno de los supuestos de hecho desarrollados sería necesaria la ratificación de los representados, mientras que para otro bastaría con una declaratoria en la cual reconocen haber otorgado el apoderamiento. De todas maneras, aun en este caso, la ratificación del negocio por los representados subsana el problema.

En virtud de ello, para el caso concreto se recomienda que los representados otorguen una ratificación de los actos celebrados por el representante, la cual es inscribible en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Esc. Juan Pablo Villar
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Mariana Abó, Américo Bianchi, Sabrina Buono, Miguel Burdín, María del Carmen Cabrera, Jorge Carneiro, María Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, María Laura Conde, Ana Correa, Rosana García Paz, Nicolás García Rodríguez, Adriana Goldberg, Alicia González Bilche, Carlos Groisman, Adriana Inciarte, Ana Irabedra, María del Rosario Marchese, Patricia Méndez, Roque Molla, Javier Parga, María Alejandra Portillo, Margarita Puertollano, María del Pilar Ramírez, María Ritacco, Diego Séré, Adriana Silva, Gonzalo Trobo, Verónica Ubillos y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede, elaborado por el Esc. Juan Pablo Villar.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la Asociación de Escribanos del Uruguay el 19.9.2017, expediente 1478/2017.

COMPRAVENTA. CESIÓN DE DERECHOS HEREDITARIOS. POSESIÓN. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Resumen

Escribano que asesora a un acreedor hipotecante observa la titulación: una fracción que integra los bienes en su descripción actual fue adquirida en 1952 por título compraventa, en tanto quien observa entiende que debió haber sido una cesión de derechos hereditarios, por así resultar de los antecedentes.

Informe: Civil

Consulta

RELACIÓN DE HECHOS

1. Se proyecta hipotecar los inmuebles rurales empadronados con los números...1 y...2.

2. El escribano interviniente por la acreedora observa los títulos y los rechaza, por cuanto una fracción que integra los bienes en su descripción actual fue adquirida según escritura de compraventa otorgada en 1962, en cuyas constancias resultan como antecedente u origen dominial diversas cesiones de derechos hereditarios. La escribana interviniente por la parte acreedora considera que esa escritura de 1962 debió ser de cesión de derechos hereditarios y no de compraventa, y que por tanto tendría que reunir las cesiones de derechos hereditarios referidas en las constancias