

## PRUEBAS. ESCRITURA JUDICIAL. REMATE JUDICIAL. PRECIO

### RESUMEN

*Parte del expediente judicial extraviado / acreditación de integración de precio de remate.*

*La escrituración judicial requiere la prueba de haberse integrado el total del precio de la adquisición en remate judicial, entre otros extremos. No es suficiente la mera aseveración de su integración por quien resultó el mejor postor en el remate.*

Informes: Civil y procesal

### Consulta

#### RELACIÓN DE HECHOS

1. El 4 de octubre de 2007, por escritura calificada como cesión de derechos de mejor postor autorizada por la escribana MM, X SA cedió a favor de BB, casada en primeras nupcias con CC y separada de bienes por capitulaciones matrimoniales, los derechos de mejor postor que le correspondían en el remate judicial efectuado según consta en el expediente caratulado «DD y otros Administración de Acervo Hereditario ficha .../...» y «Sucesión EE, Remate Anticipado de inmueble ficha .../...», donde se subastaron tres inmuebles, entre los que se encontraba el padrón ...1 por un precio de USD 80.000.

De la cláusula primera de antecedentes de la escritura resulta que la sociedad adquirente depositó en concepto de seña el 33% del precio ofertado en el acto de remate, «y el saldo en el plazo de 60 días».

2. En el informe de la Oficina Actuarial —adjunto—, se procedió a reseñar los siguientes hechos:

- Que se extravió la segunda pieza del expediente —que se está reconstruyendo—, donde debería constar la integración del total del precio del remate.
- Que el remate celebrado consistió en tres inmuebles, lo que se llevó a cabo en forma separada.
- Que el remate del padrón ...1 se efectivizó el 13 de diciembre de 1999.
- Que el precio del remate se determinó en la suma de USD 80.000.
- Que se presentó en el expediente la escritura de cesión de derechos de mejor postor.
- Que consta en expediente la letra de cambio emitida por la sociedad mejor postora por la suma de USD 33.088 en concepto de seña. No obstante, no resulta la prueba la integración del saldo de precio.

- Que la oficina actuaria solicitó que se oficiara a la Asociación de Escribanos del Uruguay acerca de los pasos a seguir para la escrituración solicitada.
- Que se ofició al BHU a los efectos de controlar los depósitos efectuados que justificaran la integración del precio.
- Que de los proyectos de escritura presentados, los montos de los precios de las subastas fueron: padrón ...1: USD 80.000; padrón ...2 USD 41.337 y padrón ...3: USD 71.450, por lo que el total de los precios ascendió a USD 192.787.

Del oficio enviado por el BHU respecto de los movimientos existentes en la cuenta que se abrió a dichos efectos resultan dos depósitos: uno por la suma de USD 57.079,30, del 23 de diciembre de 1999, y otro por la suma de USD 43.375, lo que totaliza la suma de USD 100.454,30.

Consecuentemente, la aseveración efectuada en la cláusula de antecedentes de la escritura no resulta corroborada en el expediente judicial existente —sin perjuicio de que pudiera obrar en el expediente extraviado—, y tampoco puede colegirse de los depósitos existentes en la cuenta del BHU, donde la sumatoria de los montos no corresponde al total de los precios de los inmuebles subastados.

## CONSULTA

Se consulta acerca del procedimiento que debe seguirse para efectuar la escrituración judicial solicitada.

### Informe de la Comisión de Derecho Civil

1. En la escritura pública autorizada por la escribana MM el 4 de octubre de 2007 entre X SA y BB, casada y separada de bienes, se procedió a otorgar una cesión de derechos de mejor postor del remate del inmueble padrón ...1.

2. Como se expresó en la cláusula de antecedentes, la sociedad adquirente de los derechos declaró que abonó la seña del remate, y en el plazo de 60 días el saldo de precio.

3. Dicha aseveración, que tuvo como protagonista a X SA, aparece como una declaración, que la colega autorizante de la escritura no corroboró con el expediente judicial ni con documentación alguna, y tampoco resulta de los movimientos informados de la cuenta del BHU.

4. Asimismo, no resulta relación alguna del expediente judicial en las constancias, lo que no descalifica por sí la aseveración de X SA.

5. No obstante, el contexto documental —y de manera coadyuvante el precio del negocio de cesión de derechos de mejor postor: USD 20.000— no autoriza a concluir en la exigibilidad de la escrituración solicitada hasta determinar objetivamente la consignación del total del precio de la com-

pra respecto del bien padrón ...1, todo lo cual deberá establecerse como antecedente en el otorgamiento del negocio definitivo.

Por lo expuesto, se concluye:

De la documentación aportada no surge la integración total del precio, lo que deberá probarse para la escrituración solicitada del bien padrón ...1.

Esc. Carlos Groisman  
Informante

Montevideo, 9 de diciembre de 2014. La Comisión de Derecho Civil, integrada por los escribanos Fernando Alonso, Ana Paula Bianchimano, Alicia Cancela, María Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Mónica Curbelo, Silvia García Paz, Adriana Goldberg, Carlos Groisman, María Paola Igoa, Mónica Jover, Maximiliano Mauri, Roque Molla, Javier Parga, María Ritacco, Mildred Secondo, Diego Seré, Adriana Silva Fierro, Verónica Ubillos y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar  
Coordinadores

### Informe de la Comisión de Técnica Notarial Procesal

El juzgado consultante solicita informe respecto a si la primera copia de la escritura de cesión de derechos de mejor postor es prueba suficiente a los efectos de acreditar la integración del precio en el remate de autos, por no constar con el acta respectiva.

Se agregan fotocopias simples de un testimonio por exhibición de la escritura referida y del informe de la oficina actuaria sin firma.

En opinión de esta comisión, la primera copia de la escritura de cesión de derechos de mejor postor podría llegar a tener algún valor probatorio en vía judicial, pero no es suficiente para tener por integrado el precio del remate del bien padrón ...1.

Asimismo, debe tenerse presente que no se cuenta con el acta de remate; no surge claramente de los depósitos efectuados en el BHU cuál corresponde a cada uno de los tres inmuebles sacados a subasta, ni se han acreditado los montos que correspondería descontar del precio por concepto de contribución inmobiliaria, etc.

Esc. Gabriela Hormaiztegui  
Informante

La Comisión de Técnica Notarial Procesal, integrada por los escribanos Cristina Lamela, Virginia Ortellado, Sylvia Garmendia, Mariela Decaro y Gabriela Hormaiztegui, aprueba el informe que antecede.

Esc. Mariela Decaro  
Coordinadora alterna

*Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU  
el 3 de marzo de 2015. Expediente 502/2014.*

COMPRAVENTA. VALIDEZ DE LOS CONTRATOS. EFICACIA.  
MANDATO VERBAL

#### RESUMEN

*El negocio de gestión representativo otorgado en 1954 debe considerarse válido y eficaz, en virtud de lo dispuesto por el artículo 291 de la ley 18362.*

*Aun si tomáramos como hipótesis que el negocio de gestión fue válido pero ineficaz por no existir el poder verbal (posición que no se comparte), igualmente surge de los hechos expresados que los sucesores del representado ratificaron el negocio representativo.*

*Los señores LAC y GC están legitimados para iniciar el proceso de desalojo.*

Informe: Civil

#### Consulta

#### RELACIÓN DE HECHOS

Año 1954 - El 26 de enero, la persona jurídica P SA enajenó un bien inmueble por título compraventa y modo tradición al señor AGF, casado en únicas nupcias con AH, representado en ese acto por la escribana A, por *mandato verbal*. Dicha escritura fue inscrita en el Registro de Traslaciones de Dominio el 6 de febrero.

Año 1990 - El 10 de setiembre falleció la señora AH. Se declaró heredera a su hija legítima AGH, sin perjuicio de los derechos del cónyuge supérstite, AGF.

Año 1991 - El 24 de enero falleció el señor AGF y se declaró única y universal heredera a su hija legítima AGH.