

## MANDATO. SOLEMNIDAD. REPRESENTACIÓN. EFICACIA

### RESUMEN

*La titulación no es observable, ya que cualquier duda sobre la eficacia del negocio otorgado en 1970 fue disipada por el artículo 291 de la ley 18362. Este es eficaz sin necesidad de ratificación.*

Informe: Civil

### Consulta

#### HECHOS

1. Por escritura de *disolución de sociedad, partición y adjudicación de sociedad anónima de gestiones e inversiones* que autorizó el escribano M el 16 de noviembre de 1970, cuya primera copia fue inscrita en el Registro de Traslaciones de Dominio el 2 de mayo de 1971, se adjudicó a la señora CS, entre otros inmuebles, los padrones ...1 y ...2, fracciones 7 y 8. En la cláusula décima de dicha escritura se establece:

Presente en este acto, el señor DA, oriental, mayor de edad, estado soltero, domiciliado en esta ciudad y de mi conocimiento, impuesto de esta escritura, la acepta en todas y cada una de sus partes, a nombre, beneficio y utilidad de cada uno de los adjudicatarios nombrados en la presente, y por los cuales se encuentra suficientemente facultado a todos estos efectos, según sendas cartas-autorizaciones que se me exhiben, rubrico y agrego a cada una de las copias que para dichos adjudicatarios expida de la presente; quedando advertido de que esta escritura debe ser ratificada oportunamente por cada uno de los expresados adjudicatarios: ratificación que por la presente efectúa además, el señor EA, actuando a título personal.

2. Por escritura que autorizó el escribano H el 29 de abril de 1977, cuya primera copia fue inscrita en el Registro de Traslaciones de Dominio, se ratificó la escritura de adjudicación relacionada precedentemente por los adjudicatarios, a excepción de LF, Y SA, JC, EF y SB.

3. Por escritura que autorizó el escribano D el 30 de diciembre de 1987, cuya primera copia fue inscrita el 14 de enero de 1988 en el Registro de Traslaciones de Dominio, los cónyuges CS y RA enajenaron a favor de JC el padrón ...1, solar 7.

4. Por escritura autorizada por el escribano D el 30 de diciembre de 1987, CS y RA enajenaron a favor de GB el padrón ...2, fracción 8.

5. Por escrituras autorizadas por el escribano T el 5 de diciembre de 2005, se enajenaron a favor de F SA los bienes: a) padrón ...1, por los cónyuges AL y GB el 8 de diciembre de 2005; b) padrón ...2 por los cónyuges JC y

AH, el 8 de diciembre de 2005. Los referidos padrones fueron fusionados, de lo que surgió su número actual, ...4.

#### OBSERVACIONES

La profesional de un eventual adquirente del bien observó la titulación en estos términos:

Se observó la documentación referente al padrón ...4 ya que del estudio de la misma se concluyó que: la escritura de disolución, partición y adjudicación del 15 de noviembre de 1970 (antecedente dominial del padrón de referencia), es absolutamente nula pues no contó con el consentimiento de los adjudicatarios que recibían los bienes, y la ratificación posterior del 29 de abril de 1977 fue realizada solo por parte de los copartientes. Pero de todas formas dicha ratificación parcial sería ineficaz pues no es posible ratificar un acto absolutamente nulo.

#### CONSULTA

Se consulta si es observable la titulación del bien y, específicamente, la escritura de disolución y adjudicación autorizada por el escribano M el 16 de noviembre de 1970 y la escritura de ratificación autorizada por el escribano H el 29 de abril de 1977.

#### OPINIÓN DEL CONSULTANTE

De la cláusula décima de la escritura de disolución y adjudicación surge que compareció el señor DA, el que impuesto del contenido de esta escritura lo aceptó en todas y cada una de sus partes, a nombre y beneficio y utilidad de cada uno de los adjudicatarios, nombrados en ella.

Los adjudicatarios comparecieron por un representante común. El consentimiento fue prestado en la propia escritura, de cuyo texto surge que el representante exhibió sendas cartas-autorizaciones. El consultante opina que la escritura referida no es nula, dado que la comparecencia de una persona invocando la representación de los adjudicatarios es suficiente prueba del consentimiento de estos. Además, como surge de los antecedentes, los adjudicatarios enajenaron los padrones ...1 y ...2, con lo que ratificaron su condición de propietarios de dichos bienes.

Los adjudicatarios ratificaron la adjudicación que se les efectuó, por escritura autorizada por el escribano H del 29 de abril de 1977, la que a juicio del consultante no es nula, en razón de que tampoco lo era la escritura del escribano M referida.

El hecho de que a la ratificación no hayan comparecido todos los adjudicatarios no la invalida, porque lo que se está ratificando es cada adjudicación realizada por la sociedad en disolución a cada adjudicatario. O sea que, si se juzga como necesaria una ratificación, la que se efectuó es válida para quienes ratificaron y respecto de los bienes que a cada uno de los ratificantes se adjudicaron.

Otro elemento a tener en cuenta es que en 1987 ambos padrones fueron enajenados por los adjudicatarios a un adquirente de buena fe y con justo título.

Por las razones expuestas se considera que la escritura de disolución y adjudicación referida no es observable y, en consecuencia, la titulación de los bienes citados no merece observaciones.

### Informe de la Comisión de Derecho Civil

Como surge de la cláusula décima de la escritura de disolución de sociedad, partición y adjudicación autorizada por el escribano M el 16 de noviembre de 1970, DA la aceptó en todas y cada una de sus partes, a nombre, beneficio y utilidad de cada uno de los adjudicatarios nombrados en ella, y por los cuales se encontraba suficientemente facultado a todos sus efectos, según sendas cartas-autorizaciones que se exhibieron, rubricaron y agregaron a cada una de las copias que para los adjudicatarios se expidieran de esa escritura, y DA quedó advertido de que esa escritura debía ser ratificada oportunamente por cada uno de los adjudicatarios, ratificación que efectuó EA por actuar a título personal.

Por escritura que autorizó el escribano H el 29 de abril de 1977 se ratificó la escritura de adjudicación de 1970 por CS y RA (quienes en la primera instancia habían comparecido por un representante común). Estos procedieron posteriormente a enajenar los inmuebles padrones ...1 y ...2 (fusionados en el padrón ...4) por escrituras autorizadas por el escribano D el 30 de diciembre de 1987.

Dice el Código Civil en su artículo 1255:

[...] el contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su representación voluntaria o legal, será nulo; a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se haga.

Y en su artículo 1264 sostiene:

[...] si el contrato fuese solemne solo se considerará perfecto después de llenadas las formas especialmente requeridas por la ley. Mientras esas formas no hayan sido llenadas, cualquiera de las partes puede arrepentirse y dejar sin efecto el contrato.

Antes de la vigencia del artículo 291 de la ley 18362, la doctrina nacional discutía si el negocio de apoderamiento para celebrar un negocio de gestión solemne debía cumplir o no con alguna forma en especial.

Se distinguían tres posiciones: 1) que el poder debía revestir la misma forma que el negocio de gestión; 2) que el poder debía otorgarse en escritura pública o documento privado con firmas certificadas y fecha cierta,<sup>158</sup>

158 MOLLA CAMACHO, Roque. ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY. COMISIÓN DE DERECHO CIVIL. «Mandato otorgado en el extranjero». *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, jul.-dic. 2004, tomo 90, n.º 7-12, pp. 226.

y 3) que la forma era libre porque la ley no había determinado una forma específica y no hay solemnidad sin ley que lo establezca.<sup>159</sup>

La falta de unanimidad sobre el tema produjo que en la práctica, cuando se actuaba con un poder que no cumplía con las formalidades a que estaba sometido el negocio de gestión, con frecuencia se solicitaba al representado que ratificara el negocio, y de esa manera se disipaba cualquier duda al respecto.

Ello explica que en el caso planteado, pese a que se expresa que el apoderado se encontraba suficientemente facultado a todos sus efectos, según sendas cartas-autorizaciones que se exhibieron, se advirtiera que los representados debían ratificarla.

La ley 18362 puso fin al conflicto. El inciso 1.º del artículo 291 lo resolvió hacia el futuro estableciendo una solemnidad alternativa. Dicho inciso dispone:

El negocio de apoderamiento para negocio de gestión solemne deberá otorgarse indistintamente por escritura pública o por documento privado con firmas certificadas notarialmente.

A su vez, el último inciso del mismo artículo resuelve el conflicto hacia el pasado al disponer:

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.

Aplicando el mencionado artículo, podemos concluir que la partición otorgada en 1970 es eficaz, aunque el poder utilizado se haya otorgado en documento privado sin firmas certificadas, esto es, sin cumplir con la solemnidad requerida por la ley 18362. Se aclara además que la ratificación no fue establecida como una condición, sino como una advertencia, de acuerdo con lo que era de estilo en la época en que se otorgó el negocio.

## CONCLUSIÓN

Se concluye que la titulación no es observable, ya que cualquier duda sobre la eficacia del negocio otorgado en 1970 fue disipada por la ley 18362. El negocio es eficaz sin necesidad de ratificación.

Esc. Maximiliano Mauri Vidal  
Informante

Montevideo, 17 de noviembre de 2015. La Comisión de Derecho Civil,

159 Posición sostenida por CAUMONT, Arturo; MARIÑO LÓPEZ, Andrés. «Consensualidad del mandato con representación para celebrar negocio solemne: inviabilidad del trasvase intercontractual de la solemnidad en razón de su función». *Anuario de derecho civil uruguayo*, 1984, tomo 15, pp. 96-102.

integrada por los escribanos Américo Bianchi, Miguel Burdín, Daniella Cianciarulo, Gustavo Echavarría, Adriana Goldberg, Mariana González Bonaudi, Carlos Groisman, María Paola Igoa, Adriana Inciarte, Mónica Jover, Maximiliano Mauri, Roque Molla, Javier Parga, Margarita Puertollano, María Ritacco, Virginia Rodríguez Zabala, Diego Seré, Adriana Silva, Gonzalo Trobo, Verónica Ubillos 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 AEU el 22 de diciembre de 2015. Expediente 989/2015.*

## ESCRITURA JUDICIAL. PROMESA DE COMPRAVENTA. PROMESA DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES A PLAZOS

### RESUMEN

*Nos encontramos ante una situación jurídica amparada por las leyes 13524 y 14057. Habiendo sido inscripto el acto, obtuvo el amparo de la ley 8733, y es procedente su escrituración forzada en la vía monitoria prevista por el CGP.*

Informe: Registral

### Consulta

#### ANTECEDENTES

26 de diciembre de 1958. RR se compromete a comprar el solar ...4 de la manzana ... del balneario ..., por intermedio de OCP.

Esta compra queda supeditada a la firma del Compromiso de Compra-Venta que, de acuerdo con la ley de 17 de junio de 1931, se obligan a suscribir los promitentes vendedores y el promitente comprador dentro de los noventa días de la fecha.

Suscriben el contrato el representante de OCP y RR.

27 de mayo de 1959. Cesión entre RR y RJ, efectuada por endoso (tal como preveía para las promesas el artículo 35 de la ley 8733).<sup>160</sup>

<sup>160</sup> «El compromiso de enajenación a plazo es transferible por el endoso escrito a continuación, al margen o al dorso del instrumento inscripto, que deberá practicarse con los requisitos exigidos por el artículo 3.º y con las enunciaciones de los incisos A y B del artículo 4.º».