

COMPRAVENTA. BIEN INMUEBLE. EMBARGO. PODER

Resumen

Se cuestiona si un apoderado tenía facultades suficientes para comprar un inmueble. Luego de la compraventa, se embarga a la parte vendedora. Con posterioridad al embargo, los herederos del comprador ratifican la compraventa. Se consulta sobre si el embargo afecta o no el inmueble.

Informe: Civil

Consulta

I. RELACIÓN DE HECHOS

1.12.2014. *Apoderamiento.* YAC confirió poder a GCA para que, actuando en su nombre y representación, realice diversos cometidos, entre los que se encuentran:

- «Actuar disponiendo, afectando, administrando y realizando toda clase de actos de dominio, respecto de todos los bienes, derechos y negocios que el mandante tenga en el presente a su nombre o como integrante de la sociedad anónima FF, interviniendo a su nombre en todos los actos y contratos, cualquiera sea su naturaleza, sin reserva alguna» (num. I).
- «Especialmente se le confiere poder para actuar representando al poderdante en la disolución y/o partición de la sociedad anónima de la cual es parte, pudiendo suscribir toda la documentación que sea necesaria para dicho fin» (num. II).
- «Contraer, cumplir o exigir el cumplimiento de toda clase de obligaciones, así como cancelarlas por todos los medios admitidos» (num. III).
- «Prometer vender, suscribir boletos, enajenar, obligarse al saneamiento, hacer tradición y, en definitiva, realizar todos aquellos actos que sean necesarios para la enajenación de los bienes inmuebles que estén a nombre del mandante o como representante de la sociedad anónima mencionada» (num. IV).
- «Realizar toda clase de operaciones bancarias con las más amplias facultades, pudiendo abrir o cerrar cuentas de todo tipo y en cualquier moneda, transferir fondos y retirarlos, haciéndose extensibles tales facultades a las personas físicas o jurídicas que no fueran bancos o casas bancarias y con las cuales los mandantes tengan o pudieran tener en el futuro alguna relación comercial del tipo» (num. V).
- «Girar, endosar, avalar, pagar, cobrar, protestar, descontar, suscribir y aceptar toda clase de títulos valores, así como cualquier otro tipo de documento comercial» (num. VIII).

26.11.2015. *Compraventa.* La sociedad anónima FF otorgó compraventa y tradición de un inmueble a favor de YAC, representado por GCA.

20.3.2024. *Embargo genérico.* Se trabó embargo genérico contra la sociedad anónima.

16.5.2024. *Ratificación de la compraventa.* Las herederas de YAC entendieron que el poder utilizado no contenía facultades suficientes para adquirir inmuebles en nombre del poderdante y ratificaron en todos sus términos la compraventa otorgada en 2015.

II. CONSULTA

Se proyectaba enajenar el inmueble, pero la titulación fue observada y rechazada; el embargo genérico trabado contra la sociedad afectaría el inmueble, en virtud de que la compraventa fue otorgada sin poder y de que la ratificación es posterior al embargo. Se consulta si el embargo afecta o no el inmueble referido.

Informe de la Comisión de Derecho Civil

I. REPRESENTACIÓN DIRECTA Y EFICACIA REPRESENTATIVA

El término *representación* puede significar una actividad o un efecto. La *representación directa* como actividad es una gestión de asuntos ajenos que consiste en que una persona manifieste su propia voluntad o recepcione una voluntad ajena en nombre e interés del representado.

La eficacia representativa directa consiste en lograr el resultado buscado a través de la actividad representativa, esto es, que el acto representativo produzca efectos, y los que correspondan al representado radiquen directamente en su esfera jurídica, sin pasar por la del representante. Los presupuestos para que se produzca la eficacia representativa directa son que existan 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*. El *apoderamiento* es un negocio por el cual una persona (*poderdante*) confiere poder a otra (*apoderado*) para celebrar actos en su nombre con eficacia representativa.¹ La *ratificación* de un negocio representativo directo sin poder es un negocio jurídico por el cual un sujeto permite la eficacia representativa del acto celebrado sin poder suficiente.

El artículo 1254 del Código Civil regula la situación del negocio representativo con poder suficiente. Establece que cuando una persona otorga un contrato en nombre de otra, facultada por esta o por la ley, dicho negocio producirá en el representado «iguales efectos que si hubiese contratado él mismo».

1 En términos más precisos, considero que el *apoderamiento* para otorgar un negocio representativo directo puede definirse como un negocio jurídico por el que un sujeto autoriza la eficacia representativa de eventuales y futuros actos representativos que celebre determinada persona y, a su vez, autoriza la intromisión ajena que implica la celebración del acto.

II. NATURALEZA JURÍDICA DEL NEGOCIO REPRESENTATIVO SIN PODER

Antes de la ley 18.362 (Ley de Rendición de Cuentas y Balance de Ejecución Presupuestal, ejercicio 2007), vigente a partir del 1.º de enero de 2009, la doctrina nacional discutía sobre cuál era la naturaleza jurídica del negocio representativo sin poder. Esta ley finalizó con la discusión al disponer en los incisos 1.º y 3.º 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 esta manera, 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, este 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,² y en el caso, la ley ha determinado que es válido aunque ineficaz.

Nuestra ley se manifiesta así de manera expresa por la teoría que en doctrina extranjera sostenía HUPKA (1930), y en doctrina nacional, CAFARO y CARNELLI (2003: 108 y ss.).³ También la jurisprudencia ha manifestado que el negocio de gestión sin poder es válido pero ineficaz; en ese sentido, el TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE 1.º TURNO (2018) ha expresado:⁴

El negocio de gestión realizado sin poder no es nulo, sino ineficaz, y ello fue recogido en forma expresa por el artículo 291 de la ley 18.362 (Rendición de Cuentas del año 2007), por cuanto en dicha norma se establece que el negocio de apoderamiento para negocio de gestión solemne debe otorgarse indistintamente por escritura pública o por documento privado con firmas certificadas notarialmente. Agrega este artículo en su inciso tercero que «si se omiten los requisitos a que refiere el inciso primero, el negocio de gestión será válido pero ineficaz».

Esa naturaleza jurídica que la ley 18.362 dispone para el caso del negocio representativo sin poder, generado por la nulidad del apoderamiento por falta de solemnidad, es aplicable también a todos los negocios representativos sin poder,⁵ en virtud del principio de *coherencia sistemática*. Pero esto no

2 «El contrato puede formarse progresivamente; en tanto que el proceso de formación no esté cumplido totalmente, son improcedentes las calificaciones de validez o nulidad» (GAMARRA, 1990: 44).

3 Pueden encontrarse diversos trabajos de la doctrina nacional que se han manifestado en ese sentido (MOLLA y ALBÍN, 2009; RODRÍGUEZ RUSSO, 2011: 289; VILLAR, 2016: 25).

4 En el mismo sentido, el TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE 1.º TURNO (2011): «El legislador tomó partido por la tesis de la ineficacia, puesto que en el artículo 291 de la ley 18.362, de 6.10.2008, que estableció la forma a observar para otorgar el negocio de apoderamiento para negocio de gestión solemne, previó que “si se omiten los requisitos a que refiere el inciso primero, el negocio de gestión será válido pero ineficaz”. Y tal parece ser la posición adoptada, porque un poder que se otorga sin observar la solemnidad requerida es inexistente, lo que viene a ser equivalente a la situación de quien actúa sin poder».

5 Cf.: RODRÍGUEZ RUSSO, 2011: 285.

significa que todo negocio representativo sin poder sea válido pero ineficaz —pueden existir otras causas de nulidad (VILLAR, 2016: 26)—: 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.

III. EL PODER PARA REALIZAR ACTOS DE RIGUROSO DOMINIO

El artículo 2054 del Código Civil realiza una clasificación cuantitativa al expresar que el mandato es *general* cuando se da para todos los negocios del mandante —o para todos con una o más excepciones determinadas— y es *especial* cuando se otorga para uno o más negocios determinados.

Por otra parte, el artículo 2056 del Código Civil realiza una clasificación cualitativa, al distinguir entre el poder para realizar *actos de administración* y el poder para realizar *actos de riguroso dominio*. Según el inciso primero de dicho artículo, el mandato concebido en términos generales comprende solo los actos de administración, aunque el mandante declare que no se reserva poder alguno y que el mandatario puede hacer todo lo que juzgue conveniente, o aunque el mandato contenga la cláusula de general y libre administración. El inciso segundo establece que para transigir, enajenar, hipotecar o hacer cualquier acto de riguroso dominio se requiere poder expreso.

La doctrina nacional,⁶ con criterio general, suele analizar el artículo 2056 a partir de una dualidad: actos de administración *versus* actos de disposición. Se señala que los primeros serían aquellos que refieren a la renta de los bienes, que regulan su percepción y utilización, mientras que los segundos serían aquellos que vinculan al capital, y tienden a dar valor, a comprometer la existencia o a modificar la composición de los bienes.

Con relación al caso planteado, corresponde formular la siguiente interrogante: ¿la adquisición de un inmueble es un acto de riguroso dominio que requiere poder expreso, según el artículo 2056? La respuesta requiere de algunas distinciones.

El artículo 1622 del Código Civil establece: «El donatario debe aceptar por sí mismo o por medio de quien tenga su poder especial para el caso o poder general para la administración de sus bienes». Por lo tanto, la adquisición de un bien por donación no requiere poder expreso; basta con un poder general para la administración de los bienes del poderdante. De este modo, la adquisición a título gratuito —es decir, aquella en la que el adquirente no se compromete a atribuir a la contraparte una prestación subjetivamente equivalente— no requiere de poder expreso. Pero ¿qué ocurre con las adquisiciones a título oneroso?

La diferencia entre la adquisición a título gratuito y oneroso no se encuentra en el ingreso del bien al patrimonio del poderdante, sino en la exigencia o no de una contraprestación subjetivamente equivalente. De ello se induce que, en la adquisición de un bien a título oneroso, si algo requiere de poder

6 «Se dice que los negocios de administración ordinaria —actos de administración— se refieren a la renta de los bienes, regulando su percepción y utilización, en tanto que los de administración extraordinaria vinculan y pueden quebrantar el capital. Y también, que el acto de administración tiende a conservar, mientras que el de disposición tiende a dar valor, comprometer la existencia o modificar la composición de los bienes» (GAMARRA, 1989: 29).

expreso, no es la adquisición del bien en sí mismo: es el hecho de realizar una contraprestación subjetivamente equivalente, es decir, el hecho de disponer de un bien a cambio de otro.

De la coordinación del artículo 2056 con el 1622 resulta que el acto de riguroso dominio que requiere poder expreso se encuentra en el hecho de disponer de un bien a cambio de otro, no en el solo hecho de adquirir un bien. Por tal razón, el poder para enajenar a cualquier título un inmueble comprende la facultad de otorgar una permuta por medio de la cual, a vía de ejemplo, el apoderado puede enajenar un inmueble a cambio de la adquisición de otro, sin necesidad de conceder facultades expresas para adquirir inmuebles. De la misma manera, el poder para realizar cualquier acto de disposición con el dinero del poderdante comprende el poder para adquirir un inmueble con ese dinero, sin necesidad de conceder facultades expresas para adquirir inmuebles.

IV. LAS FACULTADES CONFERIDAS EN EL CASO CONCRETO

En el caso concreto corresponde analizar si el apoderado tenía o no facultades suficientes para adquirir un inmueble por título compraventa y modo tradición.

Del apoderamiento otorgado el 1.12.2014 resulta que YAC confirió poder general a GCA para que, actuando en su nombre y representación, realice diversos cometidos que separa en numerales.

En el numeral I se establece que el apoderado podrá «actuar disponiendo, afectando, administrando y realizando toda clase de actos de dominio, sobre los bienes, derechos y negocios que el mandante tenga en el presente, a su nombre o como integrante de la sociedad anónima FF, interviniendo a su nombre en todos los actos y contratos, cualquiera sea su naturaleza, sin reserva alguna». De este primer cometido resulta que el poderdante confirió al apoderado poder expreso para realizar toda clase de actos de dominio sobre los bienes, derechos y negocios que el mandante tenga en el presente a su nombre. Entre los actos de dominio se encuentran los negocios de cambio; a vía de ejemplo, el apoderado puede permutar un bien que el mandante tenga en su patrimonio por otro o disponer del dinero que el poderdante tenga en su patrimonio para comprar un bien. Como se expresó con anterioridad, la adquisición de un bien por sí solo no requiere poder expreso: lo que requiere poder expreso es la facultad de disponer de un bien a cambio de otro que se adquiere. En el caso, la facultad de realizar toda clase de actos de riguroso dominio respecto de los bienes que el mandante tiene a su nombre comprende la facultad de disponer del dinero del mandante a cambio de otros bienes. Esta facultad de disponer del dinero del mandante a cambio de bienes es coherente con las facultades que el poderdante confiere al apoderado en otros numerales.

Es así que del numeral V de la escritura de poder surge que el apoderado puede «realizar toda clase de operaciones bancarias con las más amplias facultades, pudiendo abrir y cerrar cuentas de todo tipo y en cualquier moneda, transferir fondos y retirarlos, haciéndose extensibles tales facultades a las personas físicas o jurídicas que no fueran bancos o casas bancarias y con las cuales los mandantes tengan o pudieran tener en el futuro alguna relación comercial del tipo». A su vez, del numeral VIII resulta que el apoderado se encuentra facultado para «girar, endosar, avalar, pagar, cobrar, protestar, descontar, suscribir y aceptar toda clase de títulos valores, así como cualquier otro tipo de documento comercial».

De modo que del numeral V resulta que el apoderado puede transferir y retirar fondos, es decir, puede disponer del dinero del poderdante. En el mismo sentido, del numeral VIII resulta que el apoderado

puede suscribir títulos valores. Al interrelacionar estos cometidos con el establecido en el numeral I resulta que entre los actos de dominio que puede realizar el apoderado se encuentra el de disponer del dinero del poderdante.

El numeral III se interrelaciona con el numeral I y con los numerales V y VIII, y consolida dicha interpretación al establecer que el apoderado queda facultado para «contraer, cumplir o exigir el cumplimiento de toda clase de obligaciones, así como cancelarlas por todos los medios admitidos». La compraventa es un contrato y, por tanto, un acto generador de obligaciones (C. Civil, art. 1247). El apoderado, al otorgar la compraventa de marras en representación del poderdante:

- contrajo la obligación de entregar por la cosa una suma de dinero, para lo que tenía facultades suficientes (*contraer toda clase de obligaciones*);
- pagó el precio en dinero, para lo que tenía facultades suficientes (*cancelar toda clase de obligaciones por todos los medios admitidos*),
- recibió el pago —adquirió por tradición— de la obligación asumida por la parte vendedora, para lo que tenía facultades suficientes (*exigir el cumplimiento de toda clase de obligaciones*).

De lo expuesto, a entender del informante, se desprende que el apoderado tenía facultades suficientes para otorgar la compraventa y tradición que otorgó el 26.11.2015. De acuerdo con lo establecido en el artículo 1254 del Código Civil, el negocio referido produjo, respecto al representado, iguales efectos que si hubiera contratado él mismo; es decir, el representado, señor YAC, adquirió el inmueble por título compraventa y modo tradición.

V. LA VALORACIÓN DE INSUFICIENCIA DEL PODER Y LA RATIFICACIÓN OTORGADA POR LOS HEREDEROS DE YAC

Por escritura autorizada el 16.5.2024, las hijas matrimoniales de YAC y de su cónyuge, en calidad de únicos y universales herederas de ambos, declararon que en la compraventa de 26.11.2015 relacionada, la apoderada actuó según el poder conferido el 1.12.2014 referido, en el que *no se contenían facultades suficientes* para adquirir inmuebles en nombre del poderdante, y *ratificaron en todos sus términos la compraventa realizada*. Las referidas declaraciones tienen naturaleza distinta.

1. La *declaración de insuficiencia del poder* es una valoración que realizaron las herederas de YAC respecto a las facultades conferidas por su padre. Se trata de una interpretación que no es vinculante. La compraventa fue otorgada con poder o sin poder, con independencia de lo que hayan interpretado las herederas de YAC. Si la compraventa fue otorgada con poder suficiente, fue eficaz, y ese hecho no puede ser modificado por las herederas de YAC. A entender del informante, la compraventa fue otorgada con poder suficiente, por los fundamentos expuestos.

2. La *declaración de ratificación* es un negocio jurídico por el que las herederas de YAC pretendieron permitir la eficacia de la compraventa y tradición otorgada en 2015. Dicha declaración se efectuó bajo el presupuesto de que el negocio había sido celebrado sin poder suficiente. A entender del informante, la compraventa y tradición fueron otorgadas con facultades suficientes y ya eran eficaces; por tanto, la ratificación otorgada por las herederas de YAC es irrelevante respecto a dicha eficacia. Sin perjuicio de ello, la ratificación referida tiene valor como una manifestación de conformidad por parte de las herederas de

YAC respecto a la gestión desarrollada por el apoderado, pero no incide sobre la eficacia negocial que preexistía.

VI. ¿EL EMBARGO TRABADO CONTRA LA SOCIEDAD ALCANZA EL INMUEBLE OBJETO DE MARRAS?

La respuesta a la interrogante planteada depende de la determinación de si la compraventa y tradición de 2015 fue otorgada con poder suficiente o no. En el primer caso, al momento de inscribirse el embargo, el inmueble ya no se encontraba en el patrimonio de la sociedad; por lo tanto, el embargo no lo alcanza. En el segundo caso, al momento de inscribirse el embargo, el inmueble todavía se encontraba en el patrimonio de la sociedad, y, por tanto, el embargo lo alcanza.

A entender del informante, el apoderado tenía facultades suficientes para otorgar la compraventa y tradición, por lo que dicho negocio fue eficaz, y al momento de inscribirse el embargo, el inmueble ya no se encontraba en el patrimonio de la sociedad anónima. En consecuencia, el embargo no alcanza al referido inmueble.

VII. CONCLUSIONES

A entender del informante:

- YAC confirió facultades suficientes para adquirir el inmueble a través del poder conferido el 1.12.2014.
- La compraventa y tradición otorgada el 26.11.2015 fue realizada con poder suficiente y, por lo tanto, de manera eficaz desde el origen.
- La ratificación otorgada por las herederas de YAC es irrelevante respecto a la eficacia preexistente.
- El embargo a la sociedad anónima vendedora, inscripto con posterioridad a la inscripción de la compraventa y con anterioridad a la inscripción de la ratificación, no alcanza el inmueble referido: este ya se encontraba en el patrimonio de YAC.

Esc. Juan Pablo Villar
Informante

BIBLIOGRAFÍA REFERIDA

- CAFARO, Eugenio, y CARNELLI, Santiago (2003). *Eficacia contractual*, 2.^a ed. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.
- GAMARRA, Jorge (1989). *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo I, 4.^a edición. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.
- (1990). *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo XVI, 3.^a ed. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.

- HUPKA, Josef (1930). *La representación voluntaria en los negocios jurídicos*. Madrid: Victoriano Suárez.
- MOLLA CAMACHO, Roque, y ALBÍN, Federico (2009). «Ley 18.362 de Rendición de Cuentas 2007: análisis de los artículos 290 y 291». En *La Pluma*, año 12, n.º 31 (may.), pp. 40-43.
- RODRÍGUEZ RUSSO, Jorge (2011). «El apoderamiento para negocio de gestión solemne en la ley 18.362». En *Jornadas Académicas de Actualización en Técnica Notarial*. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, pp. 285-294.
- TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE 1.º TURNO (2011). Sentencia 112/2011, de 31.8.2011. Salvo (r.), Vázquez, Castro. Recurso en línea. Recuperado de: <<http://bjn.poderjudicial.gub.uy>>.
- (2018). Sentencia 139/2018, de 5.9.2018. Venturini (r.), Salvo, Macció. En *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XLIX, p. 396.
- VILLAR, Juan Pablo (2016). *Una nueva visión sobre el apoderamiento y la ratificación de un negocio representativo*. Montevideo: Asociación de Escribanos del Uruguay.

La Comisión de Derecho Civil aprueba el informe que antecede con los votos conformes de los Escs. Marcela Aldana, Fiorella Bernazquín, Karen Bonner, Natali Bustelo, Javier Carneiro, Daniella Cianciarulo, Alicia González Bilche, Francisco Mastropierro, Roque Molla, Ruth Pérez Sotelo, Patricia Rivas, Diego Séré, Adriana Silva, Verónica Ubillos, Marynés Van Cranembrouck y Juan Pablo Villar.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 1.10.2024, expediente 3071/2024.*