

COMPRAVENTA DE COSA AJENA. SOCIEDAD ANÓNIMA. BIEN INMUEBLE RURAL. EFICACIA

Informe: Comercial

Consulta

Por oficio de 22.1.2025, el Juzgado Letrado de Primera Instancia de Treinta y Tres de ... Turno solicita se informe a la sede si con las actuaciones posteriores a la escritura de fecha 4.2.2016 el título quedó saneado. Se remite copia de escrituras y antecedentes referidos a los padrones rurales 1111, 2222, 3333 y 4444 de la ... sección catastral de Treinta y Tres, copia de la escritura de declaratoria autorizada por la Esc. AR de 24.11.2021 y certificado notarial.

I. RELACIÓN DE HECHOS

1998. Por escritura que el 6.8.1998 autorizó el Esc. HTR y cuya primera copia fue debidamente inscripta, se otorgó partición por la que se adjudicó a IDL las fracciones de campo padrones 1111, 2222 y 3333.

1999. Por escritura que el 5.3.1999 autorizó la Esc. SR y cuya primera copia fue debidamente inscripta, IDL (viuda) enajenó a MSS (casado en primeras nupcias con DPG) las fracciones de campo referidas.

2004. Por escritura que el 30.8.2004 autorizó la Esc. SR y cuya primera copia fue debidamente inscripta, MSS (casado en únicas nupcias con DPG) adquirió el inmueble rural padrón 4444 (*la copia de esta escritura no fue agregada*).

2006. MSS fallece intestado el 12.4.2006, casado en únicas nupcias con DPG. Tramitada la sucesión e incluida en la relación de bienes la mitad indivisa de los inmuebles rurales padrones 1111, 2222, 3333 y 4444, por auto de 5.3.2007, previa vista fiscal, se declararon únicos y universales herederos del causante a sus hijos legítimos, DSP, MSP y ASP, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge supérstite (DPG) por sus gananciales.

2007. Por escritura pública que el 26.6.2007 autorizó la Esc. LM, DSP, MSP, ASP y DPG enajenaron a la sociedad anónima MM el inmueble rural padrón 4444. En dicha escritura, la escribana autorizante controla la sociedad en cuanto a la fecha de su constitución, aprobación por la Auditoría Interna de la Nación, inscripción en el Registro Nacional de Comercio, publicación y representación, sin hacer ninguna referencia a qué tipo de acciones conformaban el capital integrado de la sociedad. Consta un certificado notarial —se presume que tras observación por parte del Registro— en el que la escribana certifica que MM S. A. *tiene acciones nominativas y que sus titulares son personas físicas*.

2007. Por otra escritura que el mismo 26.6.2007 también autorizó la Esc. LM, DSP, MSP, ASP y DPG enajenaron a MM S. A. los padrones rurales 1111, 2222 y 3333. La escribana realiza el mismo control respecto a la sociedad anónima, en el que omite referir el tipo de acciones que constituían el capital

integrado, lo que fue salvado por un certificado posterior en el que nuevamente certifica que *la sociedad tiene acciones nominativas* y que *sus titulares son personas físicas*.

2010. Por documento privado de fecha 30.12.2010 cuyas firmas certificó la Esc. MS, protocolizado por la misma profesional y cuyo primer testimonio fue debidamente inscripto, MM S. A. prometió vender a PGE y ASP los padrones rurales 1111, 2222 y 3333.

2011. Por documento privado de fecha 3.1.2011 cuyas firmas certificó la Esc. MS, protocolizado por dicha profesional y cuyo primer testimonio fue debidamente inscripto, MM S. A. prometió vender a PGE y ASP el padrón rural 4444. En ninguna de las certificaciones realizadas por la escribana a dichos documentos se controló el tipo de acciones que representaban el capital integrado de la sociedad. No se adjunta ningún certificado aclaratorio, por lo que se presume que el Registro no realizó ninguna observación al respecto.

2011. Por escritura que el 22.3.2011 autorizó la Esc. MS y cuya primera copia fue debidamente inscripta, MM S. A. dio cumplimiento al compromiso de compraventa relativo al padrón 4444. No se realiza ningún control respecto al tipo de acciones de la sociedad y tampoco surge agregado ningún certificado que certificara ese aspecto. Además, el documento fue inscripto en forma definitiva el 28.3.2011.

2011. Por otra escritura de igual fecha (22.3.2011) ante la misma escribana (MS) y cuya primera copia fue debidamente inscripta, MM S. A. enajenó, en cumplimiento del compromiso de compraventa referido, los padrones 1111, 2222 y 3333. Tampoco se realiza ningún control respecto al tipo de acciones. La escritura también fue inscripta en forma definitiva el mismo 28.3.2011. No surgen observaciones ni certificados aclaratorios.

2012. Por escritura que el 14.7.2012 autorizó la Esc. SS y cuya primera copia fue debidamente inscripta, PGE y ASP enajenaron a NGS (soltera) los padrones 1111, 2222, 3333 y 4444.

2016. Por escritura que el 4.2.2016 autorizó el Esc. HEM y cuya primera copia fue debidamente inscripta, NGS enajenó a RMB (divorciada de sus únicas nupcias de CS) los cuatro padrones referidos.

2021. Por escritura que el 24.11.2021 autorizó la Esc. AR y cuya primera copia fue debidamente inscripta, DSP y MSP *otorgaron declaratoria* en la que hacen referencia como antecedente a las escrituras de fecha 26.6.2007 en las que DSP, MSP, ASP y DPG enajenaron a MM S. A. los cuatro inmuebles rurales; además, manifiestan que la sociedad adquirente de los inmuebles rurales poseía su capital representado por acciones *al portador* y no por acciones nominativas; careciendo de veracidad la certificación realizada por la Esc. LM, autorizante de dichas escrituras. Luego se hace referencia al resto del proceso dominial, esto es, escrituras del 22.3.2011 a favor de PGE y ASP, escritura del 14.7.2012 a favor de NGS y escritura del 4.2.2016 a favor de RMB. En la cláusula tercera, titulada «Ratificación», dicen lo siguiente: *a)* que DSP y MSP ratifican todas las enajenaciones antes relacionadas; *b)* que dado que ASP (hermana de los otorgantes) y su cónyuge (PGE) devinieron adquirentes de las fracciones referidas, queda debidamente probada la ratificación respecto de la cuota parte que les correspondía sobre la titularidad de los inmuebles al momento de la venta de MM S. A. Por lo tanto, manifiestan que quedan totalmente ratificados los negocios jurídicos relacionados en dicha escritura, ajustándose ese otorgamiento a la previsión contenida en el primer inciso del artículo 1681 del Código Civil. En consecuencia, los firmantes reconocen a RMB como única propietaria de los inmuebles referidos. Declaran finalmente que suscriben dicha escritura en su condición de únicos y universales herederos (junto con ASP) de su madre (DPG), fallecida el 22.4.2012.

Se encuentran comprendidos dentro de dicha ratificación todos los actos y negocios jurídicos ejecutados por los respectivos titulares de los bienes en los períodos en que actuaban invocando su derecho de propiedad sobre ellos.

Por último, se agrega un certificado notarial expedido por la Esc. NM el 15.6.2023 del que surge el fallecimiento de DPG y que los únicos y universales herederos de la causante son DSP, MSP y ASP.

Informe de la Comisión de Derecho Comercial

I. COMENTARIOS GENERALES

A los efectos de informar lo solicitado, es menester hacer referencia a la problemática relacionada con la tenencia de inmuebles rurales por parte de las sociedades anónimas.

De acuerdo con lo establecido en la ley 18.092, de 7 de enero de 2007, luego modificada parcialmente por la ley 18.172, de 31 de agosto de 2007, las sociedades anónimas pueden ser titulares del derecho de propiedad de inmuebles rurales o de explotaciones agropecuarias si su capital está representado por acciones nominativas que pertenezcan a personas físicas. Las excepciones a lo dicho es que la actividad a realizar en el inmueble rural no esté comprendida en la definición del artículo 3.º de la ley 17.777, de 21 de mayo de 2004, o que obtengan la autorización del Poder Ejecutivo.

En diversos informes de esta y otras comisiones de la AEU se han manifestado las diversas posiciones doctrinarias acerca de qué sucede si una sociedad anónima cuyo capital esté representado por acciones al portador adquiere un inmueble rural y su destino está comprendido en el referido artículo 3.º. Estas posiciones, en definitiva, transitan todas por el terreno de que la consecuencia es negativa, o sea, la escritura respectiva es nula o inexistente.

No hacemos referencia en esta instancia a la consecuencia de que una sociedad anónima con acciones al portador que ya fuera propietaria de inmuebles rurales a la fecha de la nueva adquisición pudiera hacerlo o no, dado que, en primer lugar, desconocemos si es el caso de la situación que nos ocupa y, además, porque si bien no es una opinión unánime, mayoritariamente también se ha entendido en doctrina que dicha adquisición sería nula o inexistente.

En el caso planteado, en el año 2007 se otorgaron dos escrituras en las que la adquirente fue una sociedad anónima. En dichos documentos se omitió especificar si su capital estaba representado por acciones al portador, nominativas o escriturales. Tras observación del Registro de la Propiedad Inmueble, la profesional actuante extiende un certificado notarial en el que certifica que la sociedad tenía acciones nominativas pertenecientes a personas físicas, lo que en los hechos no era así, según surge de la documentación agregada al expediente.

Se continúan enajenando los inmuebles adquiridos por la sociedad, y en 2021 se otorga una declaratoria por algunos de los vendedores del año 2007 en la que ratifican todas las actuaciones anteriores.

La consulta específica es si con las actuaciones posteriores a la escritura autorizada en 2016 la titulación quedó saneada. Estas actuaciones son la declaratoria mencionada y un certificado notarial del que surge quiénes son los presuntos herederos de una de las vendedoras del año 2006.

II. ANÁLISIS ESPECÍFICO DE LA SITUACIÓN PLANTEADA

No resiste análisis el hecho de que las escrituras de 2007 son nulas o inexistentes, pues no se manifestó en ellas —ni por certificado posterior— que esta situación estuviera comprendida en algunas de las excepciones a la ley 18.092 ya mencionadas. Por ello, cuando la sociedad MM enajena en 2011 los inmuebles, está enajenando bienes que no le pertenecen, sino que se mantienen en el patrimonio de DSP, MSP, ASP y DPG.

A su vez, una de las compradoras del año 2011 es ASP, quien, por lo dicho, aún era propietaria. ASP entendía que la sociedad sí había adquirido los inmuebles rurales e ignoraba el vicio que tenía la escritura por el que la propiedad no se había transmitido.

En la escritura de declaratoria otorgada en 2021, los otorgantes manifiestan que «dado que ASP (hermana de los otorgantes), junto con su cónyuge (PGE), devinieron adquirentes de las fracciones referidas, queda debidamente probada la ratificación respecto de la venta de MM S. A». Es verdad que ASP «adquirió» dichos inmuebles y luego los «enajenó», pero, en nuestra opinión, el motivo para fundamentar su ausencia en la escritura de declaratoria-ratificación no es ese, sino que ella, siendo dueña de un porcentaje —los inmuebles nunca habían salido del patrimonio familiar—, enajenó en 2012 a NGS lo que le correspondía como propietaria en dichos inmuebles. Es decir, no podría hoy desconocer dicho «acto propio» más allá de que ella desconociera el vicio de la titulación a ese entonces.

Años después, la situación se reitera, pero con la diferencia de que en la compraventa de 2012, como dijimos, una de las vendedoras vende bien. En cambio, el cónyuge de ASP vendió cosa ajena. A su vez, en 2016, NGS enajenó a RMB inmuebles que no eran de su propiedad.

En definitiva, se han otorgado varias escrituras de compraventa de cosa ajena.

La compraventa de cosa ajena es válida y eficaz, no así la tradición, que no es eficaz si no se realiza por el propietario. El artículo 1669 del Código Civil dice lo siguiente: «La venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por la prescripción». A su vez, el artículo 769, numeral 1.º establece: «Para que se adquiera el dominio por la tradición, se requiere: 1.º) que la tradición se haga por el dueño o por su representante». Por ello, si bien las escrituras en las que se vende un bien ajeno es válida y eficaz, no lo es la tradición, y, en consecuencia, no se produce la transferencia de la propiedad. Este hecho puede subsanarse con la ratificación por parte del o de los propietarios.

El artículo 1681, inciso 1.º del Código Civil dice lo siguiente: «La venta de cosa ajena, ratificada después por el dueño, confiere al comprador los derechos de tal desde la fecha de la venta». En la escritura de declaratoria de 2021, DSP y MSP ratifican todo lo actuado y manifiestan que reconocen a RMB —última adquirente— como propietaria de los inmuebles rurales 1111, 2222, 3333 y 4444 del departamento de Treinta y Tres. A dicha escritura no comparece DPG, quien había fallecido, ni ASP, quien ya había enajenado válida y eficazmente su cuota parte en los inmuebles en 2012, por lo que no era necesaria su ratificación. En definitiva, de acuerdo con lo dicho, dos de los dueños ratificaron la venta de cosa ajena en la escritura de 2021 y la otra dueña enajenó en 2012 su cuota parte, válida y eficazmente.

Del certificado notarial que se adjunta el expediente y al que hace referencia la sede surge el fallecimiento de DPG y que los únicos y universales herederos de la causante son DSP, MSP y ASP. La escribana certificante se basa en los testimonios de partida y del certificado del Registro de Testamento que tiene a

la vista. Si bien se supone que a ese momento no se había tramitado la sucesión de DPG —por ello se adjunta el certificado notarial referido—, la informante entiende que dicho extremo no cambia la situación, dado que, como es sabido, el hecho de que exista declaratoria de herederos no significa que dicho extremo no pueda ser modificado si apareciera otro heredero, circunstancia que, llegado el caso, deberá dilucidarse.

III. CONCLUSIONES

- Las escrituras otorgadas en 2007 son nulas o inexistentes, por lo que las otorgadas con posterioridad, salvo en lo que refiere a la cuota parte perteneciente a ASP, constituyen venta de cosa ajena. En consecuencia, son válidas y eficaces, pero es ineficaz la tradición.
- El otorgamiento de la declaratoria por los presuntos únicos herederos de DPG por la que ratifican las ventas realizadas con anterioridad, así como todos los actos y negocios jurídicos ejecutados por los respectivos titulares de los bienes en los periodos en que actuaban invocando su derecho de propiedad sobre ellos, sumado a la enajenación realizada con anterioridad por ASP, subsanan toda la titulación.
- La ausencia de una declaratoria de herederos no cambia la situación. Una escribana pública da fe de quiénes son los únicos herederos de DPG, basada en testimonios de partidas y del certificado de testamento; mismo resultado se obtendría si se hubiera tramitado la sucesión. El resultado final de un proceso sucesorio también es modificable si aparece un nuevo heredero
- La titulación actualmente no es observable.

Esc. Daniella Cianciarulo
Informante

Los Escs. Francisco Mastropierro, César Coll, Osvaldo Rocca, Alejandra Del Portillo, Evelyn Elías, Valentín Pérez, Javier Carneiro, Liliana Fros, María Núñez, Florencia Fernández, Estela Baum, Fanny Rodríguez, Jenifer Alfaro, Geraldina Della Valle, Graciela Torres, María Eugenia Guichón, Jacqueline Reymunde, Fernando Salazar, Florencia Ubiría, Carolina Rodríguez, Ema Klaczko, Adriana Tuzman, Adriana Amado y Daniella Cianciarulo aprueban el informe que antecede.

Escs. Adriana Amado
y Daniella Cianciarulo
Coordinadoras

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 22.4.2025, expediente 3145/2025.*