

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

que la pretensión de retener parte del dinero depositado en autos, en favor del consorcio acreedor, contraría la esencia del acto de subasta, conculcando el privilegio del acreedor hipotecario ejecutante.

En efecto, esta Sala ha entendido que el privilegio del acreedor hipotecario priva sobre el otorgado al consorcio de copropietarios en el artículo 17 de la Ley 13512 (v.c. N° 157.710, del 23/7/70), pues, como acertadamente se ha señalado, la transferencia del inmueble hipotecado tiene el carácter de un acto de atribución de derechos autónomos en favor del adquirente, de suerte que éste, sin perjuicio de los derechos del transmitente, adquiere libre de gravámenes, que se trasladan al precio de compra en virtud del principio de subrogación real (conf. Juzgado de primera instancia en lo Civil N° 30, abril 14 - 72, "Tato, María E. c/ Gatto Félix", con cita de Busso).

La autonomía del derecho transmitido y la ausencia de convención en los términos a que aluden los artículos 3265 y 3266 del Código Civil, relevan al comprador de afrontar carga alguna, más allá del precio resultante de la puja, por lo que no se encuentra obligado a pagar las expensas atrasadas y, en ese sentido, deberá resolverse la controversia motivo de apelación.

En atención a los fundamentos vertidos precedentemente, se resuelve: I. Confirmar el pronunciamiento de fs. 657/8, en lo principal que decide, con costas por su orden, en función de la razonable duda que pudo generar la interpretación del caso (conf. artículos 68, 2° párrafo, 69, ler. párrafo, del Código Procesal). En consecuencia, declárase que el comprador queda desobligado frente al consorcio acreedor, por las deudas en concepto de expensas comunes que pesan sobre el inmueble adquirido. II. En atención a la extensión e importancia de los trabajos realizados en la segunda etapa de la presente ejecución por parte del beneficiario de la regulación apelada, quien actuara como letrado en causa propia, interés comprometido en la ejecución y en concordancia con lo establecido por los artículos 1°, 6°, 7°, 22, 37 y 40 de la ley 21839, modifícase la regulación de fs. 507 y se fijan los emolumentos del doctor interviniente.

Devuélvase, haciéndose saber que en primera instancia deberá notificarse la recepción de las actuaciones y el presente fallo en forma conjunta. El doctor Jorge Escuti Pizarro no firma, por hallarse en uso de licencia (conf. art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional). - Ana María Luaces. - Hugo Molteni.

LA BUENA SENDA(*) (408)

NICASIO TORGANTE

El cumplimiento de la ley no sólo es signo de una sana sociedad, cuya paz interior se manifiesta en la asunción pacífica de las normas, sino que resulta esencial para su propia existencia (lo contrario genera, por desuetudo, su desaparición) y además lleva a los ciudadanos la imprescindible sensación de seguridad jurídica, básica para un desarrollo que acompañe la evolución de la vida moderna. Consecuentemente, la lectura del fallo que comentamos, al imponer la vigencia de los claros preceptos del Código Civil sobre la pretensión de quienes, fundados en su calidad de acreedores de obligaciones propter rem, descargan su falta de diligencia en quienes

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

resultan adquirentes en subasta pública, resulta una bocanada de aire puro en la enrarecida atmósfera donde las empresas públicas redujeron al ciudadano a la categoría de contribuyente.

El resumen que precede al fallo de marras destaca que los únicos créditos que pueden percibirse con anterioridad al del acreedor hipotecario son los generados durante el juicio de ejecución para llegar a la subasta del bien; genéricamente los menciona como "gastos de justicia" siguiendo la terminología del Código. Podemos advertir que tan amplio concepto se ve acotado por las disposiciones del mismo Código en el art. 3900, cuando aclara que son "preferidos a todos los créditos, en el interés de los cuales se han causado". Y recalca que tiene prioridad frente a las demandas por tributos fiscales (por deudas posteriores a la constitución de la hipoteca) o expensas comunes, ya que tales gravámenes como cualquier otro se trasladan al precio obtenido en la subasta en virtud del principio de subrogación real.

Este conjunto de normas no sólo protege la seguridad del cobro de un crédito hipotecario, sino que permite que el adquirente en pública subasta no sea perturbado en su derecho de dominio, por créditos generados con anterioridad a su toma de posesión que, en definitiva, incrementarían el precio ofrecido por la cosa gravada en el acto de su remate.

Es obvio que la Sala A en estos autos enfoca dos aspectos: el orden de prelación en el "concurso particular" y la indisponibilidad de los fondos depositados, hasta que se formalice la pertinente escritura. En este sentido, confirma lo resuelto en primera instancia sobre la base de lo establecido por el art. 590 del Cód. Procesal (las sumas depositadas no podrán aplicarse a otro destino, salvo que se trate de las costas de la ejecución o del pago de otro acreedor preferente o privilegiado), los aportes doctrinarios de Carlos Colombo y Elena Highton de Nolasco y la jurisprudencia emergente del voto del doctor Burnichón como integrante de la Sala G. Y, con coherencia, revoca la resolución por la que el señor juez de origen imponía al adquirente en la subasta responder por las expensas comunes adeudadas al consorcio.

Pero es al tratar este punto donde el tribunal exalta, además del privilegio del acreedor hipotecario, el derecho del adquirente. Sostiene que admitir la tesis contraria ataca la esencia del acto de subasta, pues la autonomía del derecho del adquirente y la ausencia de convención relevan a éste de afrontar carga alguna, más allá del precio resultante de la puja.

El recordar que la adquisición en subasta pública, por tratarse de un proceso de ejecución, se aparta de los actos de transmisión de dominio fundados en el consentimiento, en lo esencial por la falta de voluntad del titular desposeído y en lo formal por no ser necesaria la escritura pública como forma impuesta para su celebración, nos encolumna tras los preceptos establecidos en el fallo que comentamos. Y también nos reconforta saber que el juez interviniente en primera instancia relevó al escribano interviniente de retener las sumas necesarias para cubrir los créditos fiscales, mientras que la Cámara declaró que el "comprador" quedaba desobligado frente al consorcio acreedor, por las deudas en

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

concepto de expensas comunes que pesaban sobre el inmueble adquirido. Es desde el punto de vista del ejercicio de la función notarial que la reiteración de esta jurisprudencia debe servir como acicate al cumplimiento de la obligación profesional de prestar el debido asesoramiento jurídico, cuando intervenimos como autorizantes en escrituras de protocolización de actuaciones judiciales de subasta y, por supuesto, recordar:

1°) Que la transmisión de dominio - luego de trabada la litis, decretado el remate, designado el martillero, fijados el lugar, fecha, hora y modalidades de la subasta, realizada ésta en la forma establecida, aprobada por el juez interviniente, depositado el precio, dado por satisfecho y entregada la posesión por medio del oficial de justicia - ya quedó perfeccionada. En consecuencia, la escritura sólo tiene por objeto la conservación protocolar de los actos de procedimiento que produjeron la adquisición del derecho real de dominio, la consiguiente facilidad de obtener en cualquier momento ulteriores copias y la inscripción de la nueva titularidad en el Registro de la Propiedad, lo que no es poco.

2°) Que al margen de lo precedentemente establecido, es menester asesorar al adquirente sobre: el levantamiento de las medidas precautorias que pesen sobre el inmueble, el cumplimiento de las obligaciones de carácter impositivo, la liberación de las obligaciones fiscales y, en su caso, de expensas comunes, anteriores al momento de puesta en posesión, a cargo del ejecutado, y la conveniencia de que ello quede debidamente asentado en el juicio de ejecución.

Como vemos, en los casos de subasta el Código Civil no impone como forma la escritura pública. Ello no obstante, cotidianamente la intervención notarial se reclama sin retaceos, ya que resulta de gran utilidad en la supervisión del cumplimiento de cada uno de los pasos que llevan tranquilidad al adquirente, tanto para la consolidación de sus derechos, como para la guarda de la documentación probatoria de los mismos. El fallo comentado nos lo recuerda tangencialmente, y además, al consagrar la sana doctrina, pone de relieve uno de los puntos que, aunque no haga a la esencia del derecho adquirido por el mejor postor, puede resultarle gravoso. Atentos, pues, a nuestro deber de asesoramiento profesional.

II. SOCIEDAD. Representación. Teoría de la apariencia. Pagaré suscripto por quien puede obligar a la sociedad

DOCTRINA: 1) Los derechos del portador de un pagaré no resultan enervados si recibió el título con una firma auténtica, emanada de persona idónea para obligar a la entidad demandada, aún cuando se alegue infracción a la representación plural, dado que quien crea una apariencia se hace prisionero de ella.

2) Corresponde excluir la oponibilidad a terceros de las reglas estatutarias de representación, cuando la conducta del accionado ha sido apta para crear una apariencia en la atribución de las facultades invocadas por el suscriptor del título, aún en infracción a lo dispuesto por los estatutos.

3) De conformidad con el art. 58 de la ley 19550 (Adla, XLIV - B, 1310), que sienta un

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

principio general aplicable a las asociaciones por extensión, la falta de firma del tesorero en el documento librado con la firma del presidente de la asociación, aún cuando fuera necesaria según los estatutos, no resulta oponible a la actora ejecutante de un pagaré ni afecta a la habilidad del título. (De la sentencia de primera instancia).

4) La firma del pagaré acompañada del sello con el cargo desempeñado en la sociedad y el nombre social consignado en el espacio destinado al nombre del librador importan contemplatio domine que descarta la imputación personal. (De la sentencia de primera instancia).

Cámara Nacional Comercial, Sala A.

Autos: - "Flores, Sergio c/ Mutual de Obreros y Empleados del Estado".(*) (409)
la Instancia. - Buenos Aires, junio 7 de 1993.

Considerando: I. A fs. 26/7 se presenta el presidente de la ejecutada oponiendo la excepción de falta de legitimación pasiva. Dice que el pagaré fue librado en forma personal por él y que para obligar a la mutual hacía falta la firma del tesorero tal como lo dispone el estatuto.

La actora a fs. 45/7 postula el rechazo de la defensa.

II. Ahora bien, en lo referido a la falta de la firma del tesorero de la asociación, aún cuando ello pudiera considerarse necesario en orden a los estatutos, lo cierto es que "no" resultaría oponible a la actora y no afecta a la habilidad del título atento lo dispuesto por el art. 58 de la ley 19550 que establece que el administrador o representante de la sociedad la obliga frente a terceros "aún en infracción a la organización plural" si se tratare de obligaciones contraídas mediante "títulos valores", destacándose que dicha norma sienta un principio general aplicable a las asociaciones por extensión.

Y, si bien la demandada sostiene que el actor conocía esa infracción, tal invocación no es admisible en juicio ejecutivo, destacándose que ninguna prueba ofreció para acreditarla.

En cuanto al resto de las defensas, la circunstancia en que el ejecutado funda la excepción no puede servirle de sustento en tanto importan un intento de introducir el marco dentro de la órbita de las relaciones causales habidas contra lo expresamente vedado por el art. 544, inc. 4° del Cód. Procesal que claramente limita el ámbito de actuación de la excepción a las formas extrínsecas del título (Conf. CNCom., Sala A, 9/3/79, "Panela, J. c/ Barbera, R.J." entre muchos otros).

En efecto, la investigación sobre las circunstancias fundadas en la relación extracartácea, tal el caso de las razones por la cual figura en el documento el nombre de la asociación, excede el marco del juicio ejecutivo con la consiguiente perversión de su esencia y función tan celosamente preservada por el ordenamiento ritual.

Por otra parte, la firma del pagaré tiene el sello con el cargo desempeñado en la sociedad, a lo que se suma que el nombre social se consigna en el espacio destinado al "nombre" del librador, lo que importa válida contemplatio domine que descarta la imputación personal (conf. CNCom., en pleno, "Banco Sidesa c/Cementera Comercial", 5/12/86 - La Ley 1987 - B, 572).

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Por ello, será rechazada la excepción sin necesidad de apertura a prueba.

III. Las costas serán impuestas a la demandada vencida (arts. 68 y 558, Cód. Procesal).

IV. Por todo ello resuelvo: a) rechazar la excepción de inhabilidad de título; b) sentenciar esta causa de trance y remate mandando llevar adelante la ejecución contra Mutual de Obreros y Empleados del Estado, hasta hacer íntegro pago al acreedor Sergio D. Flores, la suma de u\$s 15.000 con más un interés del 12 % anual desde la mora producida el 24/12/92 (fecha de vencimiento del pagaré) hasta el efectivo pago; c) costas al demandado. - Eduardo M. Favier Dubois (h.).

2ª Instancia. - Buenos Aires, octubre 27 de 1993.

Considerando: Los argumentos traídos por el recurrente no logran conmover el fundamento central del decisorio de fs.56/58 para rechazar la defensa que oportunamente opuso.

Esta Sala ha decidido que en supuestos similares al de sub judice no resultan enervados los derechos del portador accionante quien recibió el título con una firma auténtica emanada de persona idónea para obligar a la entidad demandada, aún cuando se alegue fue en infracción a la representación plural convenida. En este orden de ideas señalase que los desarrollos clásicos de una orientación manifiestamente incrementada hoy, privilegian la apariencia en beneficio de terceros "... quien crea una apariencia se hace prisionera de ella..." (Josserand, Derecho civil, t. II, pág. 393, N° 512, Ed. Ejea).

En efecto, corresponde excluir la oponibilidad a los terceros de las reglas estatutarias de representación cuando, como acaece en la especie, la conducta del accionado ha sido apta para crear una apariencia en la atribución de las facultades que invocó el suscriptor de título, aún infringiéndose, como se alegó, lo dispuesto en los estatutos (conf. este tribunal, Sala C. "Guimart V. y otro c/ Federación Obreros y Cerv. de la República Argentina s./ ejecutivo", del 26/12/84, íd, esta Sala, "Etchart, Carlos M. c/ Facema SA s/ejecutivo" del 23/3/90, entre muchos otros).

Por lo expuesto y por sus propios fundamentos se confirma el decisorio de fs. 56/58. Con costas (art. 69 Cód. Procesal). Devuélvase a primera instancia encomendándose al a quo disponga las notificaciones pertinentes. - Isabel Míguez de Cantore. - Manuel Jarazo Veiras. - Carlos Viale.

CONVENIENCIA DE REPLANTEAR LOS LÍMITES DE LA REPRESENTACIÓN SOCIETARIA (*) (410)

OSVALDO SOLARI COSTA

SUMARIO

I. La actuación del representante y el sistema organicista. II. El límite del objeto social. III. Valores que enfrentan. IV. Teoría de la apariencia. V. Quién es contratante de buena fe. VI. Conclusión.