

DACIÓN EN PAGO. INOBSERVABILIDAD DEL TÍTULO *

Doctrina:

No deben considerarse objetables los títulos en cuyos antecedentes figure una dación en pago cuya causa esté suficientemente acreditada.

Antecedentes:

El escribano F.P.R. requiere dictamen con respecto a una escritura por él autorizada, de dación en pago de un inmueble, por una deuda que una persona física tenía con una sociedad extranjera con sucursal inscripta en la República Argentina. Solicita el dictamen a raíz de las observaciones formuladas por la escribana B. I. M., en el sentido de que el título es observable porque “proviene de una dación en pago y no se ha formulado la renuncia a la acción de reivindicación prevista en los arts. 787 y 784 del Cód. Civil, así como tampoco se ha establecido el monto definitivo de la deuda que se pretende novar por esa vía, ni el apoderado del acreedor ha contado con facultad especial para aceptar en pago dicho bien...”

En el título consta la individualización de la escritura por la que se formalizó el mutuo con garantía hipotecaria que es causa de la dación objeto del presente dictamen, así como también el monto del préstamo, y el importe de la deuda por capital e intereses a la fecha de la dación en pago. Está descripto el inmueble que se dio en pago, contando asimismo la cancelación total de la hipoteca relacionada, por confusión (art. 862, Cód. Civ.). Surge del título que del certificado de dominio solicitado resulta que hay un embargo trabado por

* Aprobado por el Consejo Directivo en sesión del 24/9/97 sobre la base de un dictamen preparado por el Esc. Martín Giralt Font.

la sociedad acreedora contra la deudora en el juicio de ejecución hipotecaria, con los datos de dicho proceso.

El escribano consultante entiende que dicha escritura no es observable, fundamentando su opinión.

Consideraciones:

I. Con relación al supuesto del título proveniente de una dación en pago, parte de la doctrina sostiene que si no se ha formulado la renuncia a la acción de reivindicación prevista en los artículos 784 y 787 del Código Civil, dicho título es observable, dado que, ante lo que expresamente establece este último artículo, no sería aplicable a los terceros adquirentes de buena fe el artículo 1051 del Código Civil porque, según expresa Solari Costa, “falta la «buena fe» que ese artículo exige, desde el momento en que el estudio del título permitiría advertir la posible reivindicación”, agregando que adhiere “a quienes consideran que no hay buena fe cuando, mediante el estudio del título, puede razonablemente el adquirente detectar el obstáculo a la perfección de éste” ⁽¹⁾.

Entre quienes consideran que la dación en pago no origina un título observable por sí, señala Llambías que la solución del artículo 787 fue duramente criticada por todos los comentaristas del Código (Segovia, Llerena, Machado, Colmo, Salvat-Galli, De Gásperi-Morello, Borda), agregando que los proyectos de reforma integral del Código propiciaron su modificación ⁽²⁾. Asimismo indica que “en el derecho romano prevaleció la idea de que la *condictio* que se concedía al pagador para repetir el pago era una acción personal y no real que pudiese perseguir las cosas en manos de terceros”, siendo esta misma solución de la Ley de Partidas y la del antiguo derecho francés ⁽³⁾.

Concordantemente, en la XII Convención Notarial del Colegio de Escribanos de la Capital Federal se produjo el siguiente despacho de comisión: “...la escritura de dación en pago debe contener una relación circunstanciada de la vinculación creditoria originaria con mención de la causa eficiente de dicha obligación y del objeto de dicha prestación: la intención de extinguir la deuda nacida con el acuerdo sustituyente y la determinación concreta del bien que se afecta al pago... en consecuencia, no deben considerarse objetables los títulos en cuyos antecedentes figure una dación en pago, cuya causa esté suficientemente acreditada, tal como se puntualiza en el párrafo precedente...”. Ello sin perjuicio de que “es de buena técnica notarial documentar la renuncia a la acción prevista en el art. 787 Cód. Civil. Esta renuncia podrá también realizarse con posterioridad” ⁽⁴⁾.

Asimismo, la mayoría de la doctrina opina que el artículo 1051 sí es aplica-

(1) Solari Costa, Osvaldo, *Dación en pago. Renuncia al derecho de reivindicar*, *Revista del Notariado* N° 791, pág. 1489.

(2) Llambías, Jorge Joaquín, *Tratado de Derecho Civil - Obligaciones*, tomo II-B. N° 1694, pág. 393, Editorial Perrot, Bs. As., 1975.

(3) Llambías, Jorge Joaquín, op. cit., N° 1694, nota 696, pág. 392.

(4) “XII Convención Notarial del Colegio de Escribanos de la Capital Federal”, *Revista del Notariado* N° 791, pág. 1700.

ble a los terceros adquirentes de buena fe, ya sea por considerar que el artículo 787 ha quedado implícitamente derogado por este artículo ⁽⁵⁾, o porque no es razonable discriminar “los pagos anulables del art. 787 de los demás actos anulables del art. 1051” ⁽⁶⁾. Concordantemente, consideran que es aplicable el artículo 1051 al supuesto allí previsto, Roberto M. López Cabana ⁽⁷⁾ y Jorge H. Alterini ⁽⁸⁾.

La Comisión Asesora de Consultas Jurídicas del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, en dictamen elaborado sobre la base de un proyecto de Marcelo Ferrari, aprobado por el Consejo Directivo, expresó que “los títulos de propiedad que tengan como antecedente la dación en pago no son objetables, si al instrumentárselos el escribano autorizante tomó las precauciones necesarias para la comprobación de la certeza, formas legales y conformidad de la documentación que sirvió a las partes para la realización del negocio jurídico” ⁽⁹⁾.

Por su parte, la Comisión Central de Consultas del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, presidida por Miguel N. Falbo, con la adhesión de Alberto Villalba Welsh y de Natalio Etchegaray, llegó con relación a este tema, por mayoría, a expresar que “el conocimiento que pueda tener el tercer adquirente de la observación que en un estudio de títulos se formula en ese sentido (falta de documentación en forma fehaciente de la existencia de la deuda que originó la transmisión); de ninguna manera puede perjudicar su buena fe adquisitiva...”, agregando “que la dación en pago, considerada en sí misma, es título suficiente para transmitir el dominio. ... Que la buena fe se presume, salvo que el vicio capaz de producir la anulación del acto esté manifiesto en el instrumento respectivo. Tanto la dación en pago objeto de la consulta, como el documento que la contiene, no tienen vicio alguno manifiesto pues de ninguna manera puede considerarse tal eventualidad en error del deudor, ya que ello escapa a las posibilidades de verificación del tercero.” ⁽¹⁰⁾

Por nuestra parte, coincidimos plenamente con lo expresado en el despacho de comisión de la XII Convención Notarial citada. En efecto, si están debidamente relacionados todos los elementos allí indicados, no resulta lógico que se pueda ir contra un tercer adquirente de buena fe a título oneroso, lo cual estaría en contra del régimen establecido por el Código Civil con la mo-

(5) Cazeaux, Pedro N. - Trigo Represas, Félix A., *Compendio de derecho de las obligaciones* II, vol. 2, pág. 286, Librería Editora Platense S.R.L., La Plata, 1986.

(6) Llambías, Jorge Joaquín, op. cit., N° 1694, pág. 393.

(7) López Cabana, Roberto M., en *Código Civil comentado, anotado y concordado*, bajo la dirección de Augusto César Belluscio y la coordinación de Eduardo A. Zannoni, tomo 3, comentario al art. 787, pág. 632, Ed. Astrea, Bs. As., 1981.

(8) Alterini, Jorge H., *El artículo 1051 del Código Civil y el acto inoponible*, J.A., Doctrina 1971, pág. 634, citado en el mencionado *Código Civil comentado, anotado y concordado*, tomo 3, comentario al art. 787, pág. 632.

(9) Revista del Notariado N° 791, pág. 1595.

(10) Etchegaray, Natalio Pedro, en cuadernillo del Seminario sobre *Técnica Notarial* del Instituto Argentino de Cultura Notarial de noviembre de 1989, tema “Dación en pago. Permuta”, pág. 40.

dificación introducida por la ley 17711 al artículo 1051. Entendemos asimismo que sólo sería aplicable al artículo 787 en el caso de que, al realizar el estudio de títulos, se observe la falta en la pertinente escritura de alguno de los elementos señalados.

II. - Con relación al monto de la deuda, el mismo está claramente determinado en la escritura.

III.- Con respecto a la falta de facultad especial del “apoderado” del acreedor para aceptar en pago el bien, como expresara la escribana que observa el título, cabe hacer notar que dicho representante no concurrió en carácter de apoderado, sino de “presidente” (?) de la sucursal de la sociedad extranjera inscrita en la Inspección General de Justicia, lo que implica una representación orgánica y no convencional.

Sobre esta base, y sin perjuicio de considerar que sería conveniente que la interpretación adoptada fuera plasmada expresamente en la legislación societaria, coincidimos con lo expresado en la XXV Convención Notarial del Colegio de Escribanos de la Capital Federal por la mayoría de la Comisión 2, del tema *Las sociedades extranjeras*, en el sentido de que “el representante inscripto de acuerdo a las disposiciones del artículo 118 de la ley de sociedades es de naturaleza orgánica. En tal carácter obliga a la sociedad por todos los actos que no sean notoriamente extraños al objeto social, *teniendo en cuenta en este caso las limitaciones que surgen de la decisión que resuelve instalar la sucursal o representación*”⁽¹¹⁾. En el caso planteado, no se tiene conocimiento de ninguna limitación que resulte de tal documentación.

Por supuesto, distinto sería el caso si al representante de la sociedad extranjera le hubieran conferido poder y del mismo no resultaran facultades para aceptar bienes por dación en pago; pero no es eso lo que surge de la documentación aportada en este supuesto.

Conclusión:

Por lo expuesto, concluimos que el título objeto de la presente consulta no es observable, porque: 1) no deben considerarse objetables los títulos en cuyos antecedentes figure una dación en pago, cuya causa esté suficientemente acreditada; y 2) el representante inscripto de acuerdo con las disposiciones del artículo 118 de la ley de sociedades obliga a la sociedad por todos los actos que no sean notoriamente extraños al objeto social, teniendo en cuenta en este caso las limitaciones que surjan de la decisión que resuelve instalar la sucursal o representación.

(11) Conclusiones de la XXV Convención Notarial del Colegio de Escribanos de la Capital Federal (agosto de 1997), Comisión 2, *Las sociedades extranjeras*.