

# Compraventa judicial no es subasta, no corresponde su protocolización\*

Maritel M. Brandi Taiana

## RESUMEN

Los requisitos de título y modo suficientes de nuestro sistema deben ser cumplidos a rajatabla para que se produzca la adquisición, derivada y por actos entre vivos, de un derecho real; por ello, no tratándose del caso de excepción previsto en la ley (subasta de inmuebles proveniente de ejecución judicial o administrativa [art. 1017 inc. a CCCN]), cuando el acto jurídico causal es la venta y el objeto un inmueble, la forma de que debe estar revestido para que produzca todos sus efectos es la escritura pública. Por su parte, la liquidación de bienes que se da en el marco de un proceso falencial no se produce por subasta, de modo que no constituye un caso de excepción. En este sentido, contamos con un interesante dictamen, en el que se abordan este tema y la forma de subsanación, que ponemos a disposición de nuestros lectores.

## PALABRAS CLAVE

Subasta de inmueble; liquidación de bienes en la quiebra; forma de escritura pública; venta de inmueble.

Sesión del Consejo Directivo que dispone publicación: 5/9/2019, acta N° 4104

*Sumario: 1. Doctrina. 2. Antecedentes y objeto de la consulta. 3. Normativa y doctrina aplicable. 4. Conclusión.*

## 1. Doctrina

- La transmisión del derecho real de dominio exige el cumplimiento de los requisitos de título y modo.
- En el caso de quiebra de la parte vendedora, es el síndico quien debe otorgar la escritura de transmisión a título de venta, una vez autorizada la misma judicialmente.
- Ante la falta de otorgamiento de la correspondiente escritura a título de venta, no cabe ratificación de un acto que no tuvo lugar sino su debido otorgamiento a fin de subsanar el defecto existente.

\* Dictamen producido por la escribana Maritel Brandi Taiana y aprobado en forma unánime por los miembros de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires en su sesión del 22/8/2019 (expediente 16-01364-19).



## 2. Antecedentes y objeto de la consulta

Se presenta una consulta respecto de una escritura antecedente de fecha 13 de diciembre de 2006 de “protocolización de compraventa judicial”, otorgada en forma exclusiva por los compradores por boleto de un inmueble tras la aprobación judicial de la escrituración a su nombre. En dicha escritura se transcriben las actuaciones judiciales y se afecta al régimen de protección de bien de familia el inmueble objeto de la misma a favor de los compradores. El documento obtuvo emplazamiento registral.

En escritura pública de 18 de agosto de 2011, se instrumenta una venta de parte indivisa de un condómino a favor del restante.

En escritura pública de 24 de julio de 2017, la única titular registral constituye derecho real de usufructo a favor de sus hijos.

Ambas escrituras fueron inscriptas en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Advertido el defecto originario que tuvo lugar al omitirse el otorgamiento de la escritura cotraslativa de dominio habiéndose limitado al otorgamiento de una escritura de mera protocolización de actuaciones, con fecha 16 de julio de 2019 se otorga “escritura ratificatoria de escritura de protocolización de compraventa judicial”, en la que comparece el síndico de la quiebra y se relatan las escrituras antecedentes otorgadas oportunamente.

Surge del relato y disposición de la última escritura que

... por un error involuntario se omitió hacer comparecer a la sindicatura a la escritura mencionada en el inciso Primero precedente, a los efectos de que formalizase la transferencia de la unidad de referencia a favor de los Señores [...] y [...]. EN ESTE ESTADO, y en virtud de los antecedentes referidos, los comparecientes resuelven: A) RATIFICAR, todos ellos, los actos referenciados en la supra cláusula primera, declarándose que [...] COOPERATIVA MAYO HOGAR LIMITADA DE VIVIENDA Y CONSUMO ratifica la transferencia de DOMINIO a favor de los Señores [...], no teniendo nada que objetarse ni observarse al respecto [...] a todo evento se transcribe en su parte pertinente la resolución dictada a fajas 28.366 de los autos caratulados “[...] s/ quiebra” [...] “ratificación de la escrituración oportunamente ordenada...”

La consulta formulada en este expediente pretende conocer la opinión de esta comisión respecto de la ratificación instrumentada en la última escritura relacionada y su suficiencia a los efectos de subsanar el defecto originario en el negocio jurídico de compraventa celebrado, en el que, en lugar de otorgarse una escritura cotraslativa de dominio, se otorgó una protocolización de actuaciones sin comparecencia del síndico de la quiebra, pretendiendo darse a este último acto el carácter de título transmisivo del derecho real de dominio.

Adelantamos, al respecto, nuestra opinión negativa.

## 3. Normativa y doctrina aplicable

Dispone el artículo 369 del [Código Civil y Comercial](#) (en adelante, “CCCN”):

*Ratificación.* La ratificación suple el defecto de representación. Luego de la ratificación, la actuación se da por autorizada, con efecto retroactivo al día del acto, pero es inoponible a terceros que hayan adquirido derechos con anterioridad.

En opinión del escribano Natalio Etchegaray en su comentario al referido artículo (formulado en el Código Civil y Comercial comentado dirigido por Eduardo Gabriel Clusellas),

... la ratificación es el remedio que brinda el derecho a la utilización de una representación insuficiente o a una representación “aparente” (art. 367), o a un contrato de mandato sin representación (art. 1321) y fundamentalmente a la gestión de negocios (art. 1784).

Claramente, la ratificación la otorga la persona en cuyo interés se realizó el negocio jurídico habiéndose obviado, total o parcialmente, acreditar su representación.

Señalan Luis Álvarez Juliá y Ezequiel Sobrino Reig en su comentario al artículo (en el Código Civil y Comercial comentado dirigido por Julio César Rivera y Graciela Medina) que

... la ratificación suple los defectos de la representación. Es decir que vendrá a purgar aquellos defectos de que adolezca un acto llevado a cabo por un representante vicioso.

Ratificar es aprobar, tener por bueno un acto hecho por otro. El negocio celebrado así no es inválido, se mantiene en suspenso y se encuentra en situación semejante al sometido a condición. (CNCiv., sala D, ED, 92-369)

En el caso sub-examine, la titular dominial quebrada que debió otorgar la escritura pública cotraslativa de dominio no fue deficientemente representada sino que no intervino en el título de transmisión del dominio, y ningún tercero actuó en su nombre y/o de su cuenta. Los compradores por boleto se limitaron a transcribir en escritura las actuaciones judiciales. Por lo tanto, no cabe ratificación alguna de un acto no otorgado. Por otra parte, el artículo 1892 del Código Civil y Comercial es claro cuando indica que

La adquisición derivada por actos entre vivos de un derecho real requiere la concurrencia de título y modo suficientes. Se entiende por título suficiente el acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real.

Coincidimos con el consultante en que tampoco podría tratarse de una confirmación del acto dado que, tal y como expone el artículo 393 CCCN,

Hay confirmación cuando la parte que puede articular la nulidad relativa manifiesta expresa o tácitamente su voluntad de tener al acto por válido, después de haber desaparecido la causa de nulidad.

En este caso, falta que la vendedora, originaria titular dominial, otorgue la escritura transmisiva a título de venta, y la subsanación del negocio jurídico solo puede ser alcanzada con dicho otorgamiento y no con la ratificación de una escritura de protocolización ni con su confirmación por cuanto no hay acto a ratificar ni confirmación que otorgar.

Expone el escribano consultante que tal vez podría entenderse que, cuando el síndico y los compradores por boleto manifestaron que “ratificaban”, en realidad tuvieron la intención de otorgar el título correspondiente al derecho real que querían transmitir.

Lo cierto es que, tratándose de un negocio jurídico otorgado en sede notarial, debidamente autorizado en vía judicial, con la intervención reciente del síndico de la entidad quebrada, no pareciera razonable ni conveniente recurrir a la vía interpretativa

para forzar una subsanación defectuosa del título. Por otra parte, tampoco pareciera adecuado aplicar al caso el instituto de la conversión. Dicho instituto, contemplado en el artículo 384 CCCN, dispone que

El acto nulo puede convertirse en otro diferente válido cuyos requisitos esenciales satisfaga, si el fin práctico perseguido por las partes permite suponer que ellas lo habrían querido si hubiesen previsto la nulidad.

La ratificación otorgada no es nula sino que es incorrecta como forma de subsanación del negocio jurídico pendiente de otorgamiento. Por lo tanto, tampoco coincidimos en que la conversión pueda ser una vía apta para tener por otorgado el título que requiere la transmisión del derecho real de dominio.

#### **4. Conclusión**

A la luz de los antecedentes expuestos, la normativa vigente y la opinión doctrinaria citada y no controvertida, es requisito indispensable el otorgamiento de escritura pública cotraslativa de dominio a los efectos de proceder a la transmisión del dominio del inmueble objeto de las escrituras relacionadas. Con el respectivo otorgamiento podrán subsanarse las restantes transmisiones que tuvieron como antecedente la escritura de protocolización individualizada.