

La “ratificación” en las transmisiones inmobiliarias con defectos de representación*

Por Marcelo E. Urbaneja

1. Introducción. Generalidades

Dentro del tema de la representación en general, hay un instituto que, siendo su contracara, se vincula directamente con ella: la ratificación. Huelga destacar que la importancia del tema en la transmisión inmobiliaria se aprecia cuando, realizado el correspondiente estudio de títulos, se advierte en el actual o en alguno de sus antecedentes la insuficiencia o la ausencia de representación en algunas de las transmisiones.

Analizaremos, entonces, estos defectos, pero circunscribiéndonos al ámbito de las representaciones voluntarias en escrituras públicas que sirven de título a derechos reales sobre inmuebles. Acotamos que nos referimos al caso en el cual se invoca una representación inexistente o insuficiente, pero no al caso de representación suficiente en el que se han incumplido las normas sobre protocolización¹ u otros requisitos, impuestos por el art. 1003 del Cód. Civil. Tampoco abarcamos las llamadas intervenciones “para otro”, que se vinculan con temas como la gestión de negocios y la estipulación a favor de terceros².

2. Naturaleza y concepto

Su carácter de acto jurídico unilateral surge de diversas normas y notas del Código Civil. En primer lugar, y diferenciándola de la confirmación, en la nota al art. 1059 Vélez Sársfield la describe como “la expresión técnica por la cual una persona aprueba los actos que otra ha hecho a su nombre sin haber recibido el mandato correspondiente”. Es, como dice Salvat, un acto por el cual una persona aprueba lo que otra ha hecho en su nombre sin tener su representación³.

De diversas disposiciones (arts. 733, 1161, 1931, 2304 y 2398, referidas a distintos institutos) se desprende que la ratificación existe con el concurso de una sola voluntad, la del “dueño del negocio”. Esto confirma el carácter de acto jurídico unilateral (art. 946), al punto que aún la oposición de quien actuó como representante sería irrelevante para la eficacia de la ratificación.

* [Bibliografía recomendada.](#)

¹ Entendiéndola como la inserción o transcripción y la anexión o incorporación al protocolo (Pelosí, Carlos A., *El documento notarial*, Bs. As., Astrea, 2006, p. 203).

² Etchegaray, Natalio P., *Boleto de compraventa*, 3ª ed., Bs. As., Astrea, 2006, p. 122 y siguientes. Sobre la naturaleza jurídica de esa actuación, del mismo autor, *Compra de inmuebles para terceras personas*, “Revista Notarial”, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, n° 944, enero-abril 2003, p. 151 y siguientes.

³ Salvat, Raymundo M., *Tratado de derecho civil argentino. Fuentes de las obligaciones*, t. I, 2ª ed., actualizada por Arturo Acuña Anzorena, Bs. As., Tea, 1957, p. 235.

Adelantamos nuestro acuerdo con la doctrina que distingue los conceptos de mandato, poder y representación (superpuestos por el codificador en la definición del art. 1869), y destacamos que lo que se ratifica, por ausencia de poder, es la representación y no el mandato⁴.

Por lo tanto, se puede afirmar que la ratificación es un acto jurídico unilateral que subsana los defectos en la representación que afectan a otro acto jurídico anterior; luego de otorgada, confiere al acto ratificado el mismo efecto que hubiera tenido de haberse celebrado con poder suficiente⁵. Destaca Gattari que abarca casos de actos válidos (art. 2288) y de actos con nulidad relativa (arts. 1330 y 2683)⁶.

Adviértase que el sujeto negocial de la ratificación es el mismo que, en el acto ratificado, fue también uno de los sujetos negociales, aunque el sujeto instrumental que lo representó en éste no haya tenido representación suficiente. Esa actuación sin poder es la “potestad legitimable” de que nos habla Núñez Lagos⁷, y esa legitimación que falta la otorga la ratificación. Ésta hará que lo que era una mera “vinculación formal” se convierta en “vinculación sustantiva”.

3. Comparación con la confirmación

Si bien es común que se utilicen como sinónimos por parte de algunos abogados, jueces y colegas, confirmación y ratificación son conceptos diversos. Lo destaca el codificador en la nota al art. 1059, más allá de algunos textos en los que los confunde (v.gr., nota al art. 515 y art. 3118 y su nota).

La confirmación es un acto jurídico que purga los vicios de un acto anterior que está sujeto a una acción de nulidad, conforme el texto del art. 1059. Es decir que la confirmación no distingue el vicio que afecta el acto, siempre que la nulidad generada sea relativa (art. 1058). En cambio, la ratificación se refiere a un vicio en la legitimación: es decir, hay un sujeto que ha intervenido por otro, bien excediendo el poder otorgado⁸, bien invocando uno inexistente (arts. 733, 1161, 1936, 2304 y 2398).

Ambas comparten con otros institutos la característica de sanear en algún grado (total o parcialmente) los vicios que afectan a un acto o instrumento anterior. Entre ellos también se encuentran la conversión formal (art. 987), la convalidación (art. 2504, con la excepción del art. 3126), el supuesto del art. 2412 y el del art. 1051.

⁴ Entre otros: Gastaldi, José M., *Mandato, representación y poder*, en “Contratos”, vol. II, Bs. As., Abeledo-Perrot, 1994, p. 219 y siguientes. Sobre el caso del art. 1931, aplicable al caso, p. 253 y 254; López de Zavalía, Fernando J., *Teoría de los contratos*, t. 1, Bs. As., Zavalía, 2003, p. 492 y 498.

⁵ Art. 2304, párr. último; art. 1936, primera parte; art. 1162, párr. 1º, y art. 2398.

⁶ Gattari, Carlos N., *Práctica notarial*, vol. 14, Bs. As., Lexis Nexis, 2002, p. 201 a 203.

⁷ Núñez Lagos, Rafael, *Los esquemas conceptuales del instrumento público*, Madrid, 1953, p. 60. Sobre la diferencia entre sujetos negociales e instrumentales p. 37 y ss., p. 47 y 48.

⁸ Por la índole de este trabajo, evitamos hacer consideraciones sobre lo dispuesto por los arts. 733 y 1906 en cuanto a los casos especiales allí contemplados de validez de la representación en exceso. Advertimos sin embargo que no se nos ha pasado por alto su existencia, aunque desde ya adelantamos que no corresponde al autorizante la evaluación sobre si el acto está contenido o no en las previsiones legales. Lo mismo respecto de la disposición (cuanto menos, oscura) del art. 1934.

a) Contenido

A diferencia de la confirmación, cuyo contenido está reglado (art. 1061), no contempla la legislación de manera expresa el contenido que el acto de ratificación debe contener. Se ha sostenido que, en línea con lo dispuesto para aquélla, se debe expresar la sustancia del acto a ratificar y la manifestación de la intención de subsanar el defecto⁹; aunque no se menciona aquí el requisito del “vicio de que adolece el acto” (art. 1062, inc. 2°), está sobreentendido en la intención de subsanar.

b) Forma

Está dispuesto para la confirmación que su forma debe ser la misma que la del acto confirmado (art. 1062), aunque puede ser tácita (arts. 1061 y 1064). Para la ratificación, la posibilidad de que sea también tácita está prevista en el art. 1935. Sobre la ratificación expresa no hay previsión de forma, aunque haciendo aplicación extensiva del principio de la accesoriedad de la forma de escritura pública (art. 1184, inc. 10), entendemos corresponde ésta.

c) Efectos

Diversos pasajes del Código Civil son concluyentes en el sentido de atribuir a la ratificación los efectos de la representación, salvando derechos de terceros¹⁰. La doctrina concuerda, aunque se han hecho salvedades que no afectan los aspectos que nos interesan del tema¹¹. Precizando el sentido del art. 1936, se destaca que la frase “entre las partes” se refiere a la relación entre el representado-ratificante y quien actuó como su representante¹².

4. Supuestos que pueden surgir a través del estudio de títulos. Distinción

Sin entrar a considerar los efectos que la ausencia de estudio de títulos tiene sobre cada una de las partes y la responsabilidad que generaría para el notario autorizante, es de advertir que la jurisprudencia mayoritaria lo considera necesario para configurar la buena fe del adquirente que prescribe el art. 1051¹³. Tampoco es de considerar en este trabajo el plazo que, de corresponder realizarlo, debe abarcar el estudio de títulos.

Sí en cambio corresponde aquí hacer un distingo. En la revisión de los antecedentes pueden encontrarse dos casos distintos de insuficiencia o ausencia de la representación. Uno de ellos es el que ocurre en el adquirente; al contrario, el otro es el que se presenta en el transmitente.

⁹ Gattari, *Práctica notarial*, vol. 14, p. 202.

¹⁰ Arts. 1162, 1936, 2304.

¹¹ López de Zavalía, *Teoría de los contratos*, t. 4, p. 606 a 608.

¹² López de Zavalía, *Teoría de los contratos*, t. 4, p. 605; en el mismo sentido, Compagnucci de Caso, Rubén H. en Belluscio, Augusto C. (dir.) - Zannoni, Eduardo A. (coord.), *Código Civil y leyes complementarias. Comentado, anotado y concordado*, t. 9, Bs. As., Astrea, 2004, p. 263.

¹³ Síntesis de opiniones en Gattari, *Práctica notarial*, vol. 14, p. 238 y siguientes.

Adelantamos que, contra lo que se piensa, escrituras que contengan actos en esas condiciones pueden y deben ser inscriptos en los registros de la propiedad inmueble. Aunque se ha sostenido lo contrario¹⁴, estimamos que la recta interpretación conduce a negar facultad al Registro para analizar la representación, resorte exclusivo de calificación del notario, a través de las operaciones notariales de ejercicio.

Participamos de la postura que centra la calificación en el art. 8° del decr. ley 17.801/68, según argumentos y doctrina que analizáramos y expusiéramos en un trabajo anterior¹⁵.

Por otra parte, aún inscripto, el acto mantiene sus vicios, desde que la registración no convalida los títulos nulos ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes (art. 4°, decr. ley 17.801/68).

5. Ausencia o insuficiencia de representación en el adquirente

No importa para este supuesto la antigüedad que tenga esa adquisición, ni si ella corresponde al título de propiedad o a algunos de sus antecedentes, por los siguientes motivos:

a) Si se hubiera dado en un antecedente, el acto posterior, en la que el adquirente mal representado transmitió, opera de ratificación tácita en los términos del art. 1935. Esto ocurre porque hay sin lugar a dudas un hecho que necesariamente importa una aprobación de lo realizado por el apoderado (supuesto o insuficiente);

b) Si se hubiera dado en el título de propiedad actual, el acto por el que ese adquirente transmita su derecho operará de ratificación tácita en los claros términos del art. 1935.

6. Ausencia o insuficiencia de representación en el transmitente

Contemplamos el caso de que quien ha intervenido en la escritura invocó un poder inexistente, o que no contemplaba la facultad de realizar la transmisión. Es, como se ha dado en llamar, una *venta a non domino*. Diversas posturas se han manifestado sobre la naturaleza de ese acto: inexistente, inoponible, nulo¹⁶.

Más allá de la posición que se adopte al respecto, interesa saber qué soluciones plantea la legislación.

¹⁴ Villaro, Felipe P., *Elementos de derecho registral inmobiliario*, 3ª ed., La Plata, Scotti, 2003, p. 49 y 50, y *Transformación técnico-legal 1967-1970*, Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal y Territorio Nacional de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, Serie Bibliográfica Registral n° 4, Ministerio de Justicia, 1972, p. 84.

¹⁵ Urbaneja, Marcelo E., *A 35 años del decreto ley 17.801/68: panorama sobre la registración inmobiliaria argentina*, ED, 206-773, punto 2.4.6. Los autores a los que adherimos están citados en nota 39.

¹⁶ Puede consultarse una síntesis de ellas en: Gattari, *Práctica notarial*, vol. 14, p. 215 y ss., p. 236 y ss.; Alterini, Jorge H., *El artículo 1051 del Código Civil y el acto inoponible*, JA, doctrina, 1971-634, y Papaño, Ricardo J. - Kiper, Claudio M. - Dillon, Gregorio A. - Causse, Jorge R., *Derecho civil. Derechos reales*, t. 2, 2ª ed., Bs. As., Astrea, 2004, p. 413 y siguientes.

Por lo pronto, forzoso es concluir que la ratificación expresa, operada según las directivas que destacáramos, superaría el inconveniente.

Pero ocurre en ciertas ocasiones que, en casos como el citado, se puede haber llegado hasta la falsificación del poder y, más allá de la responsabilidad del notario, corresponde indagar sobre qué actitud tomar cuando se lo advierte en los antecedentes.

Entendemos que el vicio de que adolece el acto se cubre por el transcurso del plazo de 10 años, motivo por el cual, superado que sea en el estudio de títulos ese plazo, no corresponde ya verificar las representaciones voluntarias anteriores.

Y la solución propiciada la encontramos en las previsiones del mismo codificador, cuando, en la nota al art. 4010, nos recuerda que el justo título no es un acto que emane del verdadero propietario, sino que es justamente contra él que se brinda esta acción.

Recuérdese que se adquiere el dominio de un inmueble por prescripción adquisitiva, cuando, durante 10 años, se ejerce la posesión¹⁷ y se ostenta justo título (art. 3999). El justo título es, conforme las precisas palabras del codificador en el art. 4010 “todo título que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad, estando revestido de las solemnidades exigidas para su validez, sin consideración a la condición de la persona de quien emana”.

Conviene entonces una comparación entre el “título suficiente” (art. 2602), apto para transmitir el derecho real junto con la tradición, y el “justo título” (art. 4010). Más allá de los múltiples conceptos que se han ensayado, creemos que el primero está gráficamente descrito en el art. 2609, cuando Vélez Sársfield nos habla del “instrumento público de enajenación”. Vemos entonces que los elementos del título suficiente son: *a*) un *sujeto* (titular del derecho capaz y legitimado para disponer); *b*) un *objeto* (la cosa a transmitirse); *c*) una *causa* (acto jurídico con vocación real, sirviendo como ejemplo compraventa, donación, permuta), y *d*) una *forma* (art. 1184, inc. 1° y art. 2609).

De estos cuatro elementos, el Código Civil exige, para tener configurado el justo título: *a*) que el *objeto* que describe sea aquél sobre el cual se quiere ejercer la prescripción (art. 4011: “el título debe ser verdadero y aplicado en realidad al inmueble poseído”); *b*) una *causa* (art. 4010: “que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad”); *c*) una *forma* (art. 4012: “el título nulo por defecto de forma, no puede servir de base para la prescripción”).

Como vemos, la diferencia entre el título suficiente y el justo título está en el *sujeto*: si no está legitimado o es incapaz, nos encontramos con este último; si es capaz y está legitimado, es un título suficiente. La nota al art. 4010, que ya relacionáramos, es más que elocuente en el mismo sentido.

Se entiende entonces que el caso de falta o insuficiencia de poder transforma al acto en un justo título, haciendo aplicable la prescripción decenal del art. 3999. Si el argumento para extender el estudio de títulos por 10 o por 20 años sigue, en cualquiera de los dos casos, el criterio del plazo de la prescripción (arts. 3999, 4015 y 4016), el mismo criterio debiera primar aquí.

¹⁷ Pública, pacífica, continua e ininterrumpida. Arts. 2473 a 2481 y 3959.

Consecuentemente, y más allá, insistimos, del plazo por el que se haga el estudio, se debiera agotar la verificación de las representaciones voluntarias en las invocadas en los actos de los últimos 10 años, desde que las anteriores estarían cubiertas por haber transcurrido el plazo para la prescripción adquisitiva breve.

Surge entonces como conclusión que tanto la ratificación como el transcurso del plazo de ley sanean los actos en los que se invocó de la parte transmitente un poder inexistente o insuficiente.

Editorial Astrea, 2007. Todos los derechos reservados.

