

## SUBSANACIÓN DE ESCRITURA CUYA MATRIZ HA DESAPARECIDO.

Confirmación (arts. 1061 y conc. Cód. Civil) \*

### **Doctrina:**

- 1. La escritura de venta cuya matriz ha desaparecido puede ser reconstruida mediante la reproducción del acto por parte de todos sus otorgantes. En tal caso se deberán cumplimentar los requisitos y procedimientos determinados por la Resolución del Consejo Directivo del 2 de noviembre de 1994 (acta 2935).*
- 2. El acto jurídico impugnado de nulidad puede ser confirmado de acuerdo con las disposiciones del artículo 1061, siguientes y concordantes del Código Civil. Con la confirmación desaparecen los vicios de un acto sujeto a la acción de nulidad (art. 1059 del Código Civil), la nulidad de la venta de la cosa ajena queda cubierta por la ratificación que de ella hiciera el propietario, hoy sus sucesores (art. 1330) y la ratificación equivalente al mandato, con efecto retroactivo entre las partes al día del acto (art. 1936 Código Civil).*

Viene a dictamen de esta Comisión Asesora la consulta planteada por la escribana E. I. V. de F., mediante la cual se proyecta sanear un título de propiedad con los problemas que relata.

En efecto, surge de los antecedentes compulsados que la finca ubicada en la calle ... de la Capital Federal pertenecía a A. G. de la S., mediante partición

---

\* Aprobado por el Consejo Directivo en sesión del 6/8/1997 sobre la base de un dictamen preparado por el Esc. Norberto Benseñor.

sucesoria de sus ascendientes, cuya hijuela se inscribió en el Registro de la Propiedad el 8 de abril de 1935.

Si bien el citado y su cónyuge fallecieron con anterioridad al año 1983, el 23 de junio de 1988, por escritura pasada ante la entonces escribana de ..., partido ..., provincia de Buenos Aires, hoy destituida, A. V. D., A. P. invocando un poder especial irrevocable otorgado por el titular de dominio A. G. de la S., con fecha 7 de abril de 1954, ante el escribano de ..., L. V., vendió la finca antes citada a J. G. L. B. A., por un precio ya percibido. El poder invocado por el otorgante de esta escritura de venta, o sea el señor P., carece de matricidad, de acuerdo con la compulsa efectuada sobre los protocolos del año citado, en el Archivo de Actuaciones Notariales de La Plata. En cuanto a la escritura matriz de la escritura de venta, autorizada por la escribana del partido ..., tampoco se ubica, por cuanto dicha escribana la denunció como extraviada antes de ser destituida. Tampoco se materializó procedimiento alguno de reconstrucción.

Con fecha 28 de octubre de 1988, ante el escribano de la Capital Federal E. V. A. P., del Registro Notarial N°... de su adscripción, el adquirente J. G. L. B. A. vendió dicho bien a R. J. H., quien simultáneamente constituyó hipoteca por saldo de precio a favor del mismo vendedor, más tarde cedida a R. S. M. Posteriormente, por escritura del 7 de junio de 1989, ante el mismo escribano P., R. J. H. vendió dicho inmueble a H. A. M., quien reconoció la hipoteca que grava el bien. La primera de las matrices referenciadas se encuentra depositada en el Colegio de Escribanos de la Capital Federal, por orden de un juzgado de la ciudad de La Plata. En cuanto a la segunda, la misma se ha traspapelado y/o desaparecido en el curso de las incautaciones practicadas por el juzgado interviniente en la causa que se indica a continuación.

En el año 1992, los herederos de A. L. G. de la S., al anoticiarse de las ventas producidas, demandan a la cadena de titulares (A., H. y M.) por nulidad de actos jurídicos, cancelación de inscripciones, daños y perjuicios, alegando incluso la inexistencia del poder invocado por el supuesto representante del causante. En esta acción judicial se ha obtenido la anotación de la litis en el Registro de la Propiedad y con relación al inmueble indicado.

Atento que en la actualidad existe un interesado en adquirir ese bien sobre la base de títulos perfectos, todos los involucrados en las acciones judiciales relacionadas estarían de acuerdo en dividirse el producto de la venta, saneando todos los problemas reseñados precedentemente. Por tal motivo, la consultante plantea una solución posible sobre la base de algunos otorgamientos que reseña debidamente en su consulta, aguardando la opinión de esta Comisión.

La consultante informa a esta Comisión un principio de acuerdo entre los controvertientes, a cuyo efecto es necesario obtener una instrumentación extracontenciosa que depure las imperfecciones apuntadas y también ponga al eventual tercer adquirente al abrigo de cualquier pretensión reivindicatoria. También las soluciones que se adopten deben ser suficientes, para brindar a este adquirente las seguridades necesarias acerca de la bondad de su título y

que no sólo sea incuestionable, sino también que sus antecedentes se encuentren debidamente correlacionados y provistos de matricidad y comprobabilidad ante una futura recopilación de antecedentes.

1. Ante la desaparición de la escritura de venta de R. J. H. a H. A. M., actual titular registral del dominio, se sugiere instrumentar una reproducción del acto, de acuerdo con la resolución del Consejo Directivo de este Colegio del 2 de noviembre de 1994 (acta 2935), y siguiendo todos los instructivos contenidos en ella. La solución nos parece aceptable y en este punto coincidimos con la consultante.

2. Con relación a los actos impugnados (la escritura del 23 de junio de 1988 y el poder del 7 de abril de 1954), atento que si bien hasta la fecha no se ha probado la falsedad de los mismos, la carencia de matriz y los reclamos formulados por los herederos en su demanda anuncian que la problemática afecta al propio negocio jurídico. Por tal motivo, la consultante propone la confirmación del acto y la ratificación del poder mediante el otorgamiento de una escritura pública por parte de todos los herederos de A. G. de la S., acreditando su carácter con las respectivas declaratorias, y el propio comprador de entonces, J. G. L. B. A. En este punto, también coincidimos con la consultante, agregando que tal instrumentación deberá cumplir expresamente los recaudos de los artículos 1061, 1330, 1936, concordantes y correlativos del Código Civil, siendo prudente contener una relación y explicación de todos los hechos que ilustran la situación.

3. Como bien sostiene la consultante, la escritura que finalmente el actual titular registral, H. A. M., otorgará a favor del tercer adquirente, deberá contener la relación en el corresponde, no sólo del antecedente inmediato, sino de la cadena de subsanaciones obtenidas.

4. La anotación de litis (art. 229 del C. P. C.), si bien no impide la transmisión del dominio, importa para el adquirente el anoticiamiento de las consecuencias derivadas del pleito incoado, por lo tanto, tal medida debe levantarse, o bien lisa y llanamente o al solo efecto de escriturar la operación relacionada.

5. En dicha oportunidad, como lo aprecia la propia consultante, es adecuado que todas las partes intervinientes, con sus letrados, patrocinantes y demás participantes en la litis, suscriban los escritos y desistimientos correspondientes.

Con la confirmación desaparecen los vicios de un acto sujeto a la acción de nulidad (art. 1059 del Código Civil), la nulidad de la venta de la cosa ajena queda cubierta por la ratificación que de ella hiciere el propietario, hoy sus sucesores (art. 1330) y la ratificación equivalente al mandato, con efecto retroactivo entre las partes al día del acto (art. 1936 Código Civil). El producto así obtenido perfecciona el título cuestionado. La reproducción del acto cuya matriz ha desaparecido por imperio de las incautaciones judiciales subsana la falta apuntada y completa la legitimidad del otorgamiento en cuestión.