

Escritura de recibo. Sociedad disuelta*

Doctrina

No es observable el título en virtud del cual una sociedad anónima vendió un inmueble pactándose un saldo de precio a un año de formalizarse la respectiva escritura si, transcurridos casi dieciocho años desde aquélla, no se otorgó escritura de recibo y no es posible obtener la misma por encontrarse disuelta la sociedad vendedora.

Antecedentes

Viene en consulta el escribano L. H. solicitando que este Colegio se expida acerca de la bondad de un título antecedente en virtud del cual una sociedad anónima vendió, en fecha 25 de septiembre de 1986, un inmueble ubicado en la provincia de Buenos Aires, habiéndose abonado en el acto de la escritura la suma de Australes tres mil cuatrocientos cuarenta y cinco, y el saldo de Australes cinco mil quinientos cincuenta y cinco debía abonarse el día 29 de octubre del mismo año, según así fue pactado en el acto escriturario para completar el precio total convenido de Australes nueve mil.

La razón de la consulta, según expone, es la disidencia con un colega dado que, transcurridos casi dieciocho años desde la fecha mentada, el comprador que se dispone a vender advierte que no le ha sido otorgada la escritura de recibo y, habiendo tomado conocimiento de que la sociedad vendedora fue disuelta, resulta imposible la actual formalización del instrumento público de recibo.

* Dictamen del Instituto de Derecho Civil, elaborado por la escribana Eleonora Casabé.

Consideraciones

Sin perjuicio de que el consultante no acerca los elementos que motivan la consulta, circunstancia obligatoria para poder expedirse de acuerdo con la reglamentación que rige este Instituto, y dado que se cumple con los otros requisitos, esto es, fundamentación en doctrina y jurisprudencia y opinión personal del consultante, y atento el pedido formulado asimismo por los particulares involucrados, este Instituto se aboca a considerar el tema y advierte que:

Como bien lo señala el consultante la disidencia planteada obedece a las distintas posturas doctrinarias vinculadas con la subsistencia del enunciado del artículo 1432 atenta la reforma producida en el artículo 1204 que regla el pacto comisorio.

El artículo 1432 dispone: “Si el comprador no pagase el precio del inmueble comprado a crédito el vendedor sólo tendrá derecho a cobrar los intereses de la demora y no podrá pedir la resolución de la venta, a no ser que en el contrato estuviese expresado el pacto comisorio expreso”.

Como bien recuerdan en su Código comentado, Belluscio-Zannoni (*Código Civil comentado, anotado y concordado*, tomo 6) se ha sostenido que la norma del artículo 1432 aparece claramente alcanzada por la reforma que introdujera la ley 17711 al artículo 1204 y, en consecuencia, aunque no hubiera pactado un pacto comisorio expreso el vendedor tendría derecho a resolver el contrato ante el incumplimiento del comprador.

Esta postura se enfrenta a la que autores como Llambías y López de Zavalía postulan, en virtud de la cual, la subsistencia en un mismo cuerpo normativo del referido artículo 1432 sólo puede entenderse en el sentido de que compartía una excepción al artículo 1204 que consagra el pacto comisorio implícito.

La Suprema Corte de Mendoza ha sido concluyente: “*El art. 1204 conforme a la nueva redacción, ha derogado tácitamente el art. 1432, ambos del Código Civil*” (autos: “Muñoz de Sandovares, Martha D. en J. Zarzar de Curi, Blanca c/ Martha Dolly Muñoz de Sandovares s/ rescisión de contrato – casación” – Fallo: 77199279 – Suprema Corte de Justicia – 19/09/1977 (*El Dial* – MZ1B33)).

Ese mismo Tribunal expresó más adelante que:

“*El art. 1432 del C.C., efectivamente ha quedado derogado luego de la reforma efectuada por la ley 17711; pero no implícitamente, sino en forma expresa, pues los arts. 216 Código de Comercio y 1204 C.C. uniformando la legislación civil y comercial en este aspecto, estructurando un ‘sistema resolutorio’ básicamente idéntico, que modifica no solamente la redacción anterior de tales preceptos, sino todas las demás normas de los respectivos códigos que resulten contradictorias o incongruentes con el nuevo régimen sancionado*” (Suprema Corte de Justicia Mendoza – 06/09/1984).

Mucho antes del dictado de la ley 17711, las Cámaras Civiles de la Capital Federal establecieron como doctrina plenaria que “*La falta de pacto comisorio no es obstáculo para que el vendedor pueda demandar la resolución del contrato o de la promesa de venta ante el incumplimiento de la obligación en el plazo estipulado, para lo cual deberá previamente constituir en mora al comprador*”

(conf. CNCiv., en pleno, 26/05/1953, *in re* “Coll, Alfredo H. c/ Grosso, Atilio”, ED 17-574).

Sin perjuicio de que podrían citarse enjundiosas opiniones de reconocidos autores que adhieren a una u otra postura, es dable remarcar, como bien lo hace el consultante, cuáles pueden ser los efectos vinculados al inmueble en cuestión, derivados del incumplimiento del comprador al pago del saldo de precio pactado.

Se ponen en juego los artículos 3923, en virtud del cual el vendedor que no ha dado término para el pago puede REIVINDICAR el inmueble del comprador o de terceros poseedores, mientras que el artículo 3924 se refiere a aquellos casos en que el vendedor del inmueble no pagado que ha dado término para el pago, tiene un privilegio sobre el precio que le es debido, por lo que, el mismo puede ser ejercido sobre el valor del inmueble mientras se halle en poder del deudor, pero cesa en su carácter reipersecutorio cuando sale del patrimonio de aquél. De allí que autores como el propio Llambías antes citado entiendan que en la venta a plazo el vendedor goza sólo de preferencia por el valor que le es debido frente a los otros acreedores pero no tiene acción para reivindicar la cosa vendida.

Atento las distintas posturas expuestas, cabe preguntarse qué situación enfrenta el adquirente del bien en cuestión, frente al posible entendimiento de que su título pueda ser observado.

Dice Zannoni en su obra *Ineficacia y nulidad de los actos jurídicos*: “es claro que para nuestro Código el pacto comisorio debía ser expreso (Art. 1204 texto original). La cuestión cambia en 1968 al admitirse que todo contrato bilateral o sinalagmático lleva implícita la facultad resolutoria de la parte que ha cumplido sus obligaciones ante el incumplimiento de la otra. Ante esto hay autores que juzgan que la resolución sería inoponible a los terceros subadquirentes con anterioridad a la sentencia que declara la resolución, pues la causa de la resolución no resulta del título en el que, por hipótesis las partes no convinieron expresamente la facultad resolutoria. A ello podría responderse que la virtualidad legal, surgiendo del título la existencia de obligaciones pendientes a cargo del adquirente de dominio, sería oponible al tercer adquirente, quien no podría alegar desconocimiento de la existencia de esas obligaciones ni de la operatividad de la facultad resolutoria tácita o implícita”.

Ahora bien, cabe acá referir que, de acuerdo con lo manifestado en la consulta, han pasado casi dieciocho años desde la fecha prevista para el cumplimiento del pago adeudado, sin que se registren o conozcan situaciones que pudieran llevar a la convicción de una posible intención de la vendedora de requerir un precio impago.

El artículo 4023 del Código Civil establece expresamente que toda acción personal por deuda exigible se prescribe a los diez años.

No se ha manifestado ni evidenciado, dado que en ningún momento se resalta dicha circunstancia en la consulta, actitud interruptiva o suspensiva de la prescripción referida, por lo que, este Instituto entiende que la última norma

citada adquiere relevancia frente a las demás mencionadas, cuyos alcances todavía producen disidencias y enfrentamientos en doctrina.

Sentado ello, y frente a un plazo cumplido en exceso, no parece razonable detener el tráfico instrumental en aras de lo que consideramos un excesivo rigorismo formal.

Si bien el artículo 1184, inciso 11 determina que deben ser hechos por escritura pública los pagos de las obligaciones consignadas en escritura pública, el que el recibo deba ser dado por quien era acreedor de la obligación de saldar el precio pactado, no obsta a que el adquirente obligado pueda acreditar fehacientemente que ha cumplido con su obligación y esta acreditación servir de prueba suficiente para despejar dudas sobre los posibles efectos perjudiciales y con proyección sobre el inmueble objeto de la actual transacción.

Marina Mariani de Vidal, en la obra *Obligaciones y contratos en los albores del siglo XXI*, refiriéndose al tema de la compraventa inmobiliaria, el pago del precio y la acción reivindicatoria del vendedor, expresa que el pago del precio no hace a la perfección del contrato de compraventa y mucho menos, como principio, a la transferencia del dominio del inmueble de la cabeza del vendedor a la del comprador. La falta de pago del precio por parte del comprador puede dar lugar a que el contrato se resuelva y el Codificador ha otorgado un privilegio de rango importante, que puede hacer valer ejecutando el inmueble, “mientras se halle en poder del deudor”, esto es, del comprador.

Destaca la autora referida que en un lugar apartado e impensado se consagra un extraño caso de acción reivindicatoria, en el art. 3923. Recuerda que esa norma tuvo su origen en el derecho romano y acotada al supuesto de venta de cosas inmuebles al contado. Señala como ejemplo la hipótesis de quien ha consentido en vender al contado y recibir del comprador un cheque que luego resulta no tener fondos o no puede ser hecho efectivo por alguna otra razón.

Textualmente expresa Mariani de Vidal, que “inmediatamente se revela qué grave factor de inseguridad jurídica implica la existencia de esta anómala acción reivindicatoria, pues salvo que se otorgara escritura pública complementaria de recibo del precio, resultaría afectada la perfección o bondad del título —a menos que pudiere probarse fehacientemente por otros medios el pago del precio o que se hubiera consumado la prescripción liberatoria respecto de la obligación de pago—...”.

Consideramos que el transcurso del tiempo ha sido factor determinante para no poner obstáculos a la formalización del acto de escrituración de la venta actual y evitar así que una mera objeción formal detenga el tráfico jurídico en el que el aspecto dinámico en la medida en que no se quiebre ostentadamente la armonía legal, debe prevalecer.

Si el pago de precio se efectivizó en tiempo y forma, el transcurso del plazo de prescripción permite sanear la inexistencia formal de la escritura de recibo; y si el saldo de precio hubiere quedado impago, ninguna acción podría ejercitar el vendedor en la actualidad dado que la prescripción, no interrumpida ni suspendida, hace devenir inoperante su preferencia o eventual reivindicación.

POR TODO ELLO ESTE INSTITUTO ACUERDA EN FORMA UNÁNIME QUE:

No es observable el título formalizado hace dieciocho años del que resulta un saldo de precio sin que el vendedor haya otorgado la correspondiente escritura de recibo y no es dable obtener la misma por haberse disuelto la sociedad vendedora.