

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

REUNIÓN DEL ATENEO NOTARIAL

El día 9 de noviembre de 1970 realizó sesión el Ateneo Notarial para considerar el siguiente tema: "Tipificación del acto por el que se compra un inmueble para una sociedad: a) Según esté en formación o constituida definitivamente; b) Según que el dinero pertenezca o no a ella; e) Según que tenga o no conocimiento del acto".

Seguidamente se consigna la versión taquigráfica de dicha sesión:

- En la Ciudad de Buenos Aires, a los nueve días del mes de noviembre de mil novecientos setenta, en el Salón de Actos del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, a la hora 19 y 30, dice el:

Sr. Presidente (DR. SOLARI). - Vamos a dar comienzo a nuestra sesión de Ateneo de hoy, que tiene la característica de contar con dos relatores de extraordinarios conocimientos jurídicos; ellos son los doctores Carneiro y Michelson, profesores y juristas de extraordinario relieve.

En primer lugar, hará uso de la palabra el doctor Carneiro, quien se ocupará de los temas de hoy con enfoque civilista, y luego expondrá el doctor Michelson, quien lo hará con un criterio comercialista o mercantilista.

Luego se abrirá el debate, en el que se podrán formular todas las preguntas, discrepancias y pedidos de aclaraciones que se deseen, con una limitación impuesta por el tiempo. Es decir que, de acuerdo a nuestro Reglamento del Ateneo, cada uno de los colegas que intervenga en el debate dispondrá de un máximo de 5 minutos. Si ocasionalmente las circunstancias lo permiten, extenderíamos ese máximo. La finalidad de esta norma es para que los relatores tengan tiempo suficiente como para poder contestar todas esas preguntas, aclaraciones o posibles discrepancias señaladas.

DR. CARNEIRO. - Muchas gracias por los conceptos vertidos sobre mi persona, los que no considero exactos. Sí lo son en cuanto a las virtudes del doctor Michelson.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

El tema que hoy consideraremos - adquisición de inmuebles para sociedades - pienso que preocupa mucho a la actividad notarial. Sobre él he encontrado solamente cuatro fallos de la Cámara Civil Primera y Segunda y otro de Santa Fe. Por lo tanto, en esta pequeña búsqueda que he realizado, no he hallado un desarrollo amplio en lo que a jurisprudencia se refiere. Mucho menos en la doctrina, tanto nacional como extranjera, en cuanto a este tipo de contrato que ha surgido como consecuencia de la necesidad de dar solución inmediata y actual a problemas negociales.

Según reza la convocatoria, el punto fundamental es determinar la tipicidad de ese negocio jurídico. ¿Se trata de una gestión de negocios, de un mandato oculto, de una estipulación por otro o para otro la adquisición de inmuebles realizado para una sociedad en formación o definitivamente constituida?

Después de haber estudiado el tema pienso que, tal como ocurre con el boleto de compraventa, tenemos aquí una genuina creación argentina de una institución muy poco usada en otros lugares con esos propósitos. Y es, precisamente, la intervención notarial la que le ha dado cabida y la ha solucionado, a mi modo de ver, bien.

Por tal razón pienso que es útil hacer el enfoque doctrinario con relación a la compra de un inmueble para una sociedad. Pienso que es - y desde ya adelanto mi opinión - un contrato a favor de un tercero. No creo que se trate ni de una gestión de negocios ni de un mandato oculto.

Verlo así trae una serie de ventajas de orden económico que vamos a tratar de desarrollar.

En primer lugar, permítaseme repetir la opinión de Roca Sastre en cuanto a la estipulación en favor de un tercero. Dice que "es el contrato en el que uno de los contratantes estipula con el otro, que este último dará o hará una cosa en provecho de un extraño". Téngase en cuenta que se dice "dará o hará una cosa". Pero luego agrega que: "también es contrato en favor de un tercero aquel en el cual uno de los contratantes estipula que la prestación resultante quede constituida en cabeza de un tercero, desviándola así de su titularidad normal".

Es decir, se trata de un negocio convergente en un punto - en este caso el del vendedor - del cual parten dos relaciones jurídicas: una en cabeza del estipulante y otra que quedará o no - vamos a verlo después - en cabeza de la sociedad.

Tenemos así tres sujetos: el promitente, o sea el vendedor, el estipulante, que es el comprador y el beneficiario, la sociedad. Ésta puede estar determinada expresa, claramente, en el contrato, o no. Según algunos autores debe ser determinable, pues deben indicarse los elementos necesarios para que después pueda establecerse de quién se trata; es el caso de las sociedades en formación.

- Con el beneplácito de la concurrencia y de los señores relatores, ocupa un sitio en la Mesa del Ateneo el señor presidente de la Sección Europea de la Unión Internacional del Notariado Latino, doctor Thorens.

El tercero beneficiario de esa estipulación podría ser determinado,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

determinable, o bien podría - esto es lo más importante - dejarse en blanco o designarse en el futuro. Y debemos agregar que puede no tener capacidad en el momento en que se celebra el contrato, pues lo que interesa es que la posea en el momento de aceptar.

Entonces, ¿cuál es la naturaleza de esta estipulación tan singular?: es un derecho para el tercero. No es una oferta, como lo explica agudamente Bibiloni. Es un derecho que se crea con el contrato. Por eso señalábamos que el derecho es convergente, es decir que nace en el momento de la celebración con el estipulante pero se consolida recién con la aceptación.

En una explicación muy clara, Barbero señala que al aceptar el tercero sucede algo parecido a lo que ocurre en las sucesiones cuando el heredero acepta, o sea, renuncia al derecho a renunciar, porque la aceptación hereditaria produce efectos al momento del fallecimiento. La aceptación de la sociedad también impide renuncia y produce efectos al momento de la celebración del contrato. De allí el carácter convergente sobre el cual volvemos a insistir. Por supuesto que el tercero no está obligado a aceptar y puede repudiar el beneficio.

Por tanto, la aceptación no es constitutiva de un nuevo derecho y ésta es, tal vez, la clave de todo el problema. El derecho no pasa al tercero ni por oferta, ni por gestión, ni por cesión. Vale decir, que no hay un traspaso del estipulante al tercero, sino que nace directamente en cabeza de él. Tampoco se exige interés en el estipulante porque, de acuerdo con nuestra clásica regla del artículo 500, la causa fin se presume. Además, la estipulación es revocable hasta la aceptación por el tercero, por esa razón podemos afirmar que el tercero puede ser designado en el futuro, porque bastará con que el estipulante revoque en cualquier tiempo y luego designe otro beneficiario.

Según Cariota - Ferrara, el tercero es parte en el contrato y adquiere los derechos directamente del contrato. No creemos que sea parte, estrictamente, porque las partes son el vendedor y el estipulante. Después es parte el tercero beneficiario cuando acepta, pero no antes. Es una parte potencial del negocio jurídico. Pero, hasta que no acepta, no la podemos considerar como tal.

Si fuese parte, tendríamos el grave inconveniente de tener que juzgar su capacidad en el momento de la celebración y, sin embargo, lo hacemos al tiempo de la aceptación. Por cierto que se trata de una figura muy singular. El derecho del tercero no deriva del patrimonio del estipulante porque nada le transmite.

Veamos ahora las teorías y sus respuestas.

En primer lugar, tenemos la teoría de la oferta, sostenida por Demolombe y Lobes. Empero no hay oferta del estipulante a favor del tercero. El tercero recibe directamente los bienes del vendedor. ¿Qué ventajas tiene sostenerlo así? Tiene la gran ventaja de que si se produce la quiebra del estipulante no se afecta el derecho de la sociedad para aceptar el negocio, pues esos derechos no entran en la masa. Y si fallece el estipulante el bien no entra en la masa sucesoria.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Basta que el tercero acepte para que se produzca ese efecto convergente del que hablamos antes, sin pasar al patrimonio del estipulante. Por eso decimos que no es una oferta ni tampoco una cesión.

La teoría de la gestión fue estudiada por Pothier. Sin embargo, tampoco nos parece adecuada.

Comparemos ahora la gestión y la estipulación. El gestor actúa por otro; en cambio, el estipulante actúa por sí mismo y para otro, o sea, que aunque el tercero sepa que otro actúa para él no puede impedir que lo haga. En la gestión sí. ¿Por qué?, porque a él la estipulación no le perjudica. Al tercero (la sociedad) con no aceptar le basta para que el negocio jurídico no le sea imputable. La gestión comprende actos objetivamente ajenos que, por su naturaleza, interesan a otro. Por ejemplo, pagar una deuda ajena o apagar un incendio en la casa del vecino. En cambio, el contrato en favor de terceros sólo importa actos subjetivamente ajenos. Por ejemplo, comprar una casa no puede decirse que sea necesariamente el negocio de otro; puede ser para él, aunque lo hace para otro.

La gestión comprende actos jurídicos y materiales, mientras que la estipulación, únicamente actos jurídicos. El dueño del negocio tolera la intervención del gestor y luego la ratifica; en cambio, en la estipulación sólo cabe la aceptación, nunca la ratificación.

Dejando de lado otras teorías, podemos afirmar con Rousseau y Ripert que es una titularidad de derechos que directamente se imputan al tercero.

Veremos ahora las relaciones entre estipulante y tercero, entre promitente y estipulante. En realidad, aquí no tenemos relaciones de promitente a estipulante, o sea de vendedor a comprador, pues ellas se regulan por el contrato celebrado. Este contrato servirá después para regular las relaciones con la sociedad cuando haya aceptado. Si la venta ya se realizó y nada se debe al vendedor, sólo queda el derecho a favor del tercero (la sociedad), que puede aceptar o no.

Ahora bien, la renuncia de la sociedad es irrevocable. ¿Qué efecto produce?: consolida definitivamente el derecho en el comprador. Y desde otro ángulo, la revocación efectuada por el estipulante (el comprador), consolida también el derecho en él. Es unilateral en ambos casos; no necesita de la conformidad de la otra parte para hacerse.

¿Qué medio puede usarse para que la estipulación no pueda ser revocada? El estipulante puede obligarse a no revocar el beneficio otorgado al tercero, con lo cual queda definitivamente consolidado el derecho, salvo que el tercero renuncie. También el estipulante puede obligarse por un cierto tiempo a mantener la estipulación en favor del tercero (argumento del art. 1150 del Cód. Civil). Todo ello puede hacerse constar en la escritura, con los efectos consiguientes.

Si fallece el estipulante, sus herederos, como negocio que reciben por sucesión, deben cumplir igualmente con lo establecido en el contrato originario; si estaba estipulada la cláusula de "no revocación", los

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

herederos tampoco pueden revocarlo.

¿Qué ocurre si se traba embargo en un pleito contra el comprador, antes de haber hecho su aceptación la sociedad? Creemos que basta con que la sociedad decida aceptar para que pueda, por vía de tercería, pedir el levantamiento de ese embargo. Es así por el efecto convergente ya expuesto.

Pueden imponerse condiciones para que la sociedad acepte. Por ejemplo, que cumpla con una determinada prestación en favor del estipulante. Barbero lo llama negocio plural, porque hay otro negocio más. Supongamos una obligación pendiente respecto del vendedor; por ejemplo, una hipoteca en garantía del saldo de precio (importa el saldo de precio; lo accesorio es la hipoteca). Si la sociedad acepta, queda debiendo ese saldo al vendedor.

Por último veremos otros problemas. El gran escollo en nuestro derecho positivo es el artículo 1199. El artículo 504 es la única norma en nuestro ordenamiento legal que ampara el contrato en favor de terceros, aunque está mal ubicado, pues debería incluirse en la parte general de los contratos.

Dice el artículo 504: "Si en la obligación se hubiere estipulado alguna ventaja en favor de un tercero, éste podrá exigir el cumplimiento de la obligación, si la hubiese aceptado y hécholo saber al obligado antes de ser revocada". Es todo, y dentro de esta norma se conjuga la teoría del contrato en favor de tercero.

Dijimos que el artículo 1199 es el gran inconveniente. Dice así: "Los contratos no pueden oponerse a terceros, ni invocarse por ellos, sino en los casos de los artículos 1161 y 1162". Estos últimos artículos se refieren a la gestión.

En rigor, debe interpretarse que - como dice Dassen en su tesis - también el artículo 504 es la otra excepción que corresponde al artículo 1199, de este modo se da armonía al ordenamiento, pues de otro modo habría que tener por derogado el artículo 504, lo que lleva a una solución desvaliosa.

Para terminar, consideraré brevemente los tres casos jurisprudenciales.

Ha dicho la Cámara Civil 1ª en un viejo fallo: "En el artículo 504 la ley presupone dos contratantes y una estipulación de algo en favor de un tercero".

El otro, trata sobre un caso bastante particular: Una persona que compra una mina para una sociedad a constituir. La constitución de la sociedad importa ratificación de la compra. Si cambiamos la palabra "ratificación" por "aceptación" conformaríamos la verdadera naturaleza del negocio.

Por último, el Superior Tribunal de Santa Fe en pleno, dijo que "la aceptación tiene efecto retroactivo al día del hecho". Como decíamos antes, es el efecto convergente. La aceptación produce la irrevocabilidad de los derechos adquiridos desde el momento en que se celebra el contrato.

Por el momento, esto es todo, en lo que a mí respecta. Luego, en oportunidad de realizarse el debate, tal vez podamos ampliar algo más

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

estos conceptos.

DR. MICHELSON. - Debo agradecer las generosas palabras del doctor Solari, e igualmente del doctor Carneiro. No obstante, debo recriminar a este último la postergación del problema desde el punto de vista mercantil, lo que me obligará a un replanteo de la temática a fin de ubicarme dentro del problema del derecho civil.

Expondré brevemente en qué consiste la diferencia que yo encuentro entre el derecho civil y el derecho mercantil en cuanto a la consideración del tema propuesto.

En mi concepción, el derecho civil contempla las dos suertes de personalidades: una personalidad efectiva - que es la que existe en la mayoría de las personas jurídicas dentro de la nueva nomenclatura impuesta por la reforma del Código Civil - y las simples asociaciones que carecen, aparentemente, de personalidad. ¿Está de acuerdo, doctor Carneiro?

DR. CARNEIRO. - Sí, doctor.

DR. MICHELSON. - En materia mercantil, existe una diferencia ya que dentro de la regulación del Código de Comercio y de las leyes complementarias hay dos tipos de personalidades: una personalidad precaria, para las sociedades de hecho o sociedades irregulares, y una personalidad completa - que también la contempla la reforma del Código Civil - para las sociedades regularmente constituidas. Pongo énfasis en lo de "regularmente constituidas" porque no quiero entrar en el diabólico proceso de la consideración de aquellas sociedades que son nulas por otras razones que las que no sean de forma.

Para ubicarnos dentro de la gama de sociedades constituidas definitivamente, consideraremos aquéllas que se constituyen definitivamente por el otorgamiento del documento escrito y presentación al Registro Público de Comercio para su ratificación, operándose el efecto retroactivo del artículo 39. Vale decir que, presentado el instrumento al Registro Público de Comercio dentro de los 15 días de su otorgamiento, la fecha de su inscripción será retroactiva, cualquiera que sean las instrucciones o demoras que se produzcan en el trámite inscriptivo. Juega aquí para la regularidad de la inscripción la fecha de presentación del instrumento, cuestión que debemos distinguir de aquellas sociedades en que la inscripción y eventual publicación tienen carácter constitutivo. Así, las sociedades anónimas, conforme al artículo 289 del Código de Comercio, y las sociedades de responsabilidad limitada, en función del artículo 5º de la ley 11645.

Me parece importante fijar este hito como punto de partida para poder entender cuáles son las sociedades constituidas y cuáles no. Vale decir, en aquellos casos en que el proceso de publicación y de inscripción forman parte integrante de la constitución tendremos sociedad definitivamente constituida cuando la inscripción se haya completado. En

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

este sentido, debe recordarse que existen discrepancias jurisprudenciales en la interpretación del artículo 5° entre la de la Capital Federal y algunas provincias y la de la provincia de Buenos Aires. En esta última provincia, primero se inscriben y luego se publican, mientras que en la Capital Federal y algunas otras provincias, primero se publica y luego se inscribe. Siendo ambos actos indispensables para la constitución definitiva, ambos debieron cumplirse, sea antes o después, para que la sociedad sea considerada definitivamente constituida.

Tenemos el otro caso: el de la sociedad en formación. En este sentido hay discrepancias de opiniones respecto a si tal sociedad se encuentra en ese estado desde que media un acuerdo verbal de constitución o desde que se ha otorgado el documento acordable.

Advierto que dentro de la técnica del Código de Comercio es perfectamente aceptable que la sociedad puede retrotraerse y prueba de ello lo da no solamente el artículo 296 sino también el artículo 298 cuando da las pautas o presunciones de la existencia de la sociedad.

No vamos a entrar en la investigación de si todas esas pautas conducen a la existencia de la sociedad, pues es un punto largamente debatido en doctrina.

No obstante, podemos decir que existe sociedad si se dan y se prueban los tres requisitos esenciales de los aportes, la vocación a las utilidades y las pérdidas y la *affectio societatis*. Pero no creo que podamos declarar que existe sociedad cuando sólo en la mente de un iniciador o de un promotor se dan algunas de las pautas que indican que algún día existirá sociedad. De modo que elimino de esta conceptualización la hipótesis del proyecto de iniciativa o mera promoción, aun cuando esa promoción sea la legislada en el artículo 320 del Código de Comercio.

Toda vez que para una sociedad cuya creación se comprueba en la forma dicha se adquiere un inmueble, entiendo que ya se aboca un derecho que puede ser encuadrado dentro de la magnífica exposición que ha hecho el doctor Carneiro y a la cual adhiero - hay un convenio previo de adhesión - por la cual la estipulación hubiera sido hecha por terceros.

Los fundamentos y razones dadas por el doctor Carneiro para eliminar la teoría del mandato o de la gestión de negocios, e inclinarse por el principio de la estipulación, me parece que tienen un alto contenido jurídico, a pesar de la conmoción que produce la última parte del artículo 1162 cuando equipara la estipulación a la gestión de negocios.

Parece útil para el establecimiento de la titularidad que la expectativa creada en favor del estipulado o beneficiario tenga una cierta solidez. El doctor Carneiro la ha establecido respecto a uno de los supuestos: el de la falencia. Pero entiendo que también existe frente al rehusamiento malicioso del beneficiario en que puede ejercerse la acción subrogatoria para cumplimentar el patrimonio de la sociedad. Este punto es especialmente importante cuando la declaración del estipulante indica que la estipulación se hace con fondos pertenecientes a la sociedad a la cual se va a beneficiar.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

La problemática de la sociedad en formación indudablemente crea dos expectativas. Primero, que la sociedad llegue a constituirse como sociedad de derecho y efectivamente haga uso del beneficio consabido y lo consolide en su patrimonio. Segundo, que no llegue a formarse definitivamente, ya sea porque se interrumpe el trámite o porque se deje de cumplir con alguno de los requisitos que la ley mercantil establece para la constitución "regular" de la sociedad beneficiada.

Este problema puede ser enfocado de dos maneras. Si no existe saldo de precio pendiente, el vendedor no tendría nada que reclamar porque ha recibido la prestación debida y no tendría interés legítimo o derecho jurídico para cuestionar la adquisición. Pero sí se abriría la expectativa para los terceros, ya sean acreedores de la sociedad o acreedores particulares del socio.

Y la dualidad de acciones que establece el artículo 297 en el sentido de que los terceros pueden intentar las acciones contra la sociedad en general o contra los socios en particular, crea también en favor de los acreedores de la sociedad el derecho a ejercer por subrogación la aceptación de ese dominio. Pero también se nos crea el problema de que los terceros acreedores de los socios podrán ejercer acciones de desconocimiento de la sociedad. Este principio emerge de los artículos 41, 296 y 297 del Código de Comercio dentro de la técnica que señalan la jurisprudencia y la doctrina nacional en forma casi uniforme.

Se ha planteado el problema del enjuiciamiento del acto según que el dinero pertenezca o no a la sociedad. Y aquí no se distingue con precisión si debe contemplarse el supuesto de la sociedad definitivamente constituida o solamente el de la sociedad en formación. Entiendo que hay distinto tratamiento según se trate de un supuesto o de otro, porque con respecto a la sociedad definitivamente constituida - cualquiera sea la situación que se enfoque - se generará un recurso para el reembolso, pero no afectaría la validez del acto.

En cuanto a la sociedad en formación, el problema es distinto, según se lo enfoque desde el punto de vista de los socios o del punto de vista de los terceros. Desde el punto de vista de los socios, en el caso que se dijera que el dinero no le pertenece a la sociedad, en virtud del artículo 296, se prohíbe cualquier acción entre los socios, o de éstos contra terceros, que funde su intención en la existencia de la sociedad, y como en este caso se trataría de un problema de aportes, evidentemente entraría a jugar no el contrato de compraventa sino el contrato de la sociedad. Si, por el contrario, se dijera que el dinero pertenece a la sociedad, habría un reconocimiento en el sentido de que el aporte ya se produjo. Vale decir, que no se trataría de la conceptualización respecto del pasado sino del futuro, con la consecuencia que, habiéndose inclinado la mayor parte de la doctrina nacional por la solución italiana de la razonabilidad y no por la vieja doctrina y jurisprudencia francesa de la nulidad, el acto sería válido.

El tercer punto del tema es según tenga o no conocimiento del acto. La palabra conocimiento en este sentido se presta a muchas

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

interpretaciones, lamentablemente. Pero entiendo que no se trata del mero conocimiento, de la mera información, sino de algo que va más allá. No se trataría del conocimiento sino del consentimiento que equivaldría, en derecho mercantil, a un verdadero mandato, porque el mandato verbal, en derecho mercantil, es válido.

Ahora bien, dije que se trata de un tema diabólico porque se refiere a negocios inmobiliarios. Los negocios inmobiliarios, en principio y de acuerdo con el artículo 452, inciso 1º, del Código de Comercio están fuera del ámbito mercantil. Además, cuando el Código habla del mandato y las comisiones, la última parte del artículo 223 dice que "nunca se extiende a actos que no sean de comercio, si expresamente no se dispusiera otra cosa en el poder". ¿A qué poder se refiere? ¿Al poder otorgado por mandato público que correspondería a negocios inmobiliarios? ¿Al mandato escrito, que podría ser suficiente en el terreno del derecho mercantil ya que es suficiente el mandato verbal? Evidentemente, en este caso, no se puede considerar que la intención de la mesa directiva de este Ateneo haya sido la de considerar el caso del mandato suficiente, porque entonces no habría sido necesaria la estipulación en favor de terceros, sino el mandato que no se justifica.

Ahora bien, este mandato puede provenir de dos fuentes de regulación diversas: del mandato en sí o de la comisión. ¿En qué calidad actúa el estipulante? Este es otro problema, porque el mandatario puede dar o no a conocer la persona de su comitente. En la estipulación a favor de una sociedad que está constituida o en trámite de constitución, evidentemente, está declarando para quien lo hace; máxime, cuando declara que lo hace para y con dinero de la sociedad.

Parece que la declaración de la existencia del mandato está dado - aun oponiéndome a la posición de mi correlator - en el sentido de que mientras no existiera prueba del mandato o de los alcances de la estipulación, debe aceptarse que es una expectativa a favor del beneficiario. Si no tiene conocimiento, estaríamos dentro del problema planteado por el doctor Carneiro.

Esto es todo cuanto puedo decir en cuanto a mi punto de vista.

DR. CARNEIRO. - Antes de pasar al debate, tal vez sea conveniente dejar en claro algunas otras ideas.

Si se compra para una sociedad estamos, sin lugar a dudas, en el campo de la gestión, como ocurre cuando se realizan negocios para otros o en favor de otros. Si se compra por otro, como dicen los artículos 1161 y 1162 (que los suprimió Bibiloni por innecesarios) en realidad, estamos en el campo de la representación. O sea, en la medida en que se actúa para que un acto sea directamente imputable a otro, estamos en el mandato, la comisión o la gestión.

Ahora bien, desde el ángulo civil pienso que, si se compra para una sociedad y con fondos de la sociedad, estamos en el mandato. Pero entonces se nos presenta el grave problema de que si se trata de una compra para una sociedad civil o una asociación o una fundación, se

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

requerirá necesariamente la escritura pública - de acuerdo al artículo 1184 - y consecuentemente también deberá ser hecho el apoderamiento por escritura pública.

De tal manera que el problema comercial es mucho más sencillo porque si se admite el mandato verbal, incluso para la adquisición de un inmueble, y en tanto la adquisición de un inmueble se considere acto comercial, estarían cubiertas las formas; pero cuando se trata de una sociedad civil, una asociación o una fundación, el mandato debe ser hecho por escritura pública.

Tenemos que entrar ahí en la tesis de la gestión, pero vista con un criterio amplio y no restringido. No olvidemos que Vélez Sársfield pensó en la gestión respecto de un negocio preexistente. Es decir, que el gestor no crea sino que sigue, continúa algo que ya empezó el dueño, lo ayuda y sale al encuentro de sus necesidades. Claro que, visto con criterio amplio la gestión podría entrar en esta hipótesis, y, a veces, las necesidades del tráfico obligan a obrar así. En este sentido, la Cámara Civil 1ª ha dicho que la compra de un bien por cuenta y en nombre de un tercero es una gestión. De modo que habría apoyo jurisprudencial para admitir en el orden civil la tesis de la gestión cuando se compra por una sociedad y con dinero de ella.

Hay una diferencia, que tal vez convendría aclarar, entre mandato tácito y gestión. El dueño, en el mandato tácito, sabe que otro está obrando en su nombre y tiene la posibilidad de impedirlo y no hace. En cambio, en la gestión el dueño sabe que otro hace algo en su nombre y no puede impedirlo. En el caso del fallo de la Cámara Civil 1ª lo más beneficioso es admitir la tesis de la gestión, pero para todos los demás supuestos el contrato en favor de terceros. Es decir que cuando se compra "por otro" se indica la existencia de una representación - con o sin mandato -, pero cuando se compra "para otro" hay estipulación en su favor.

DR. SOLARI. - Declaro abierto el debate, con la finalidad de que los presentes puedan hacer preguntas o aclarar algún punto de vista, para luego volver a escuchar a los señores relatores en sus aclaraciones.

ESC. FONTENLA. - El doctor Carneiro ha confirmado, en el caso de la aceptación, que habría transmisión de dominio del comprador a favor del beneficiario de la estipulación. Ahora bien, desde el punto de vista registral, es posible que la situación sea distinta. La ley registral impone en todos los casos la escritura pública. Pregunto: ¿en el supuesto caso de la aceptación, es necesario pedir inhibiciones del comprador y, en caso afirmativo, qué ocurre si el comprador aparece inhibido?

DR. PELOSI. - Me voy a referir a tres aspectos tratados por el doctor Carneiro, pero más que para plantear mis discrepancias, para manifestar mis dudas.

En primer lugar, el doctor Carneiro dijo que el beneficiario podía ser determinado, determinable o en blanco. Yo pienso que en nuestro

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

derecho no tenemos el contrato para persona a determinar, como existe en el Código Civil italiano. Incluso, habría también inconvenientes de índole registral y, por lo menos en la Ley Hipotecaria Española, está expresamente establecido que no podrá inscribirse el bien si no se determina la persona a favor de la cual se crea el derecho real. En todo caso, podría asimilarse a la llamada compra en comisión, aunque solamente funcionaría en la etapa preliminar, pero no al tiempo de otorgarse la escritura, que es lo que está ocurriendo en nuestra práctica. Por otro lado, no olvidemos que el problema fundamental que se ha creado en esta materia gira en torno al aspecto impositivo. En la antigua práctica notarial existía la llamada escritura de declaratoria de dominio por la cual una persona adquiría un inmueble y después otorgaba escritura en la que decía que había comprado el bien para tal persona, y no se presentaba ningún inconveniente. Pero los problemas surgen en el ámbito impositivo porque la ley tributaria, en un momento dado, no admitió más este tipo de escrituras y estableció que únicamente se podrá pagar un impuesto mínimo fijo si en la escritura de adquisición originaria se dice para quién se compra. Cuando no se dice nada, se considera como una verdadera transmisión de dominio. Entonces, esto no nos solucionaría el problema impositivo, que creo que tiene mucha importancia.

Con respecto a la otra duda que me surgía, debo referirme al artículo 504, aunque en cierta forma se aclaró con la muy oportuna exposición complementaria del doctor Carneiro.

Por la poca lectura que tengo en la materia, siempre pensé que solamente se aplica el artículo 504 cuando hay ventajas en favor de terceros. Tal es así que se cita la clásica tesis doctoral del doctor Lafaille, del año 1907, sobre el seguro de vida. El artículo 504 puede aplicarse en hechos como el seguro de vida, el cargo y en una serie de supuestos que encajan dentro de su norma, pero yo me pregunto si este artículo sería aplicable en el caso concreto que se estipule con un tercero, pero tiene que asumir una hipoteca. Entonces, ya no habría más ventajas y podría haber, por el contrario, riesgos.

Finalmente, lo que me preocupa más es que vamos a crear una categoría de inmuebles inembargables. Eso es todo.

ESC. GUTIÉRREZ DESIMONE. - Doctor Carneiro: planteo esta pregunta porque me llamó la atención algo que dijo para el caso que hubiese quedado un saldo a pagar en cuanto a que el estipulante también podría ser llamado a pagar ese saldo. Me preocupa esta manifestación suya porque el vendedor en ese momento sabía que no estaba vendiendo al estipulante sino al beneficiario, puesto que se está declarando que se compra para una determinada sociedad. El hecho de dar una responsabilidad al estipulante por el saldo de precio adeudado implicaría ignorar que está comprando para un tercero, circunstancia que no se da. Otra duda que tengo es la siguiente: se está hablando del mandato y del mandato en una sociedad en formación, es decir, en una sociedad que

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

no se ha plasmado como tal todavía. Pregunto: ¿cómo y de qué manera una sociedad irregular puede dar mandato? Estoy de acuerdo cuando hablamos de la estipulación por otro, estoy de acuerdo cuando hablamos de la gestión de negocios, pero me preocupa que pueda haber un mandato porque entonces parecería que se está comprando para una sociedad que no está legalmente constituida y que es irregular. Considero que no correspondería hablar de mandato sino de gestión de negocios o de estipulación.

ESC. GIRALT FONT. - Pregunto al doctor Carneiro: si esta posición que ha explicado con tanta precisión es una estipulación para tercero en el sentido que es una nueva figura, diferente de la estipulación en favor de tercero, a la estipulación por tercero y a nombre de tercero. Concretamente, deseo preguntar si la estipulación para tercero es asimilable a la estipulación en favor de tercero o es una figura distinta de las tres que he mencionado.

ESC. SIANOSKI. - Tengo dos preguntas que formular que tienen alcance en el orden práctico.

El doctor Carneiro dijo en un momento determinado "que el beneficiario mientras no renunciara...", es decir, que habló de renuncia. La renuncia, ¿implicaría un acto expreso? Personalmente entiendo que sí.

La otra pregunta es: ¿qué tiempo tiene el beneficiario para aceptar la compra a su favor? ¿Ese tiempo es infinito? ¿y en qué momento entra a ejercer el pleno dominio el estipulante?

ESC. LEYES. - La primera cuestión que quiero plantear es una respetuosa diferencia de opinión con el doctor Carneiro.

Yo dividiría la exposición sobre el aspecto de si es una gestión de negocios o un mandato, en dos planos: en el de la realidad comercial y en el doctrinario. En el plano de la realidad comercial existen dos situaciones bien definidas: o bien es el supuesto de que esa sociedad existe - por lo menos hay un acuerdo básico, un compromiso de aportes - y por lo tanto habría desde el punto de vista doctrinario, un evidente mandato hacia quien compra para esa sociedad, aun cuando esta sociedad no exista como tal, porque aun las sociedades irregulares tienen su ámbito de actuación y sus posibilidades de vida jurídica, o bien el otro supuesto práctico en que una persona directamente compra proyectando constituir una sociedad futura. En el primer plano, desde el punto de vista práctico, estas dos situaciones se regularían por el mandato.

Por eso yo pienso - pasando al plano estrictamente jurídico - que a estas dos realidades hay que aplicarles la doctrina que emerge del Código Civil y considero que la figura más idónea para ello es la gestión de negocios. Estimo que es la más idónea porque, en primer lugar, es la que más normas nos brinda para poder interpretar el problema de la compra para una sociedad y, en segundo lugar, porque Vélez Sársfield en el articulado de la gestión de negocios en ningún momento estableció que

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

sea un negocio que ya preexiste. Lo dice en una nota, pero en ningún momento en el texto del articulado que rige esta situación.

Por eso yo pienso que si legislativamente la gestión de negocios admite este tipo de contratación, aprovechemos y gocemos de tales disposiciones que nos dicen con bastante claridad desde qué momento existe la titularidad en manos de aquel en cuyo favor se ha gestionado, sin perjuicio de que a los efectos de complementar estas normas, se apliquen algunos principios relativos a la estipulación, pero partiendo de esa institución ya reglamentada y mucho más abundantemente que la estipulación en favor de terceros

Asimismo otra pregunta es sobre los requisitos negociales y documentales para el supuesto de la aceptación. ¿Piensan los relatores que es imprescindible, o sea, sería en última instancia conveniente que a esa aceptación concurrieran las voluntades del gestor o del estipulante y la del beneficiario? ¿Y en qué medida en el ámbito documental se deberían tener en cuenta los aspectos de la sociedad conyugal? Entiendo que si es una estipulación en favor de tercero, la titularidad la adquiere el beneficiario, pero desde el momento que se piensa darle seguridad a esta institución, sería importante pronunciarse sobre la forma en que se brinda seguridad a los derechos que se transmiten.

ESC. PERSENIO. - El doctor Carneiro dijo en su exposición que el estipulante podía dejar constancia en la escritura de que la manifestación que hacía era irrenunciable. Yo pregunto: ¿en qué situación queda el inmueble en el caso que se presente un estado de insolvencia en la sociedad y no se acepte esa compra? Por un lado, tenemos que la manifestación hecha por el estipulante es irrenunciable y, por el otro, la sociedad no acepta la compra. ¿Cuál es la situación en que queda el inmueble? Registralmente, el inmueble está a nombre del compareciente, pero fácticamente, el vendedor sabe que la venta se hace para una sociedad tercera.

ESC. GIRALT FONT. - Deseo hacer una pregunta al doctor Michelson, que seguramente nos va a poder ilustrar con su versación ya tan característica en él y que considero que interesa a todos.

La pregunta es la siguiente: Una sociedad anónima o de responsabilidad limitada en formación o una sociedad irregular ¿pueden o no ser titulares de dominio de inmuebles? Mejor dicho, deben o no ser titulares de dominio, porque tenemos el caso de muchas sociedades irregulares que son titulares de dominio de inmuebles.

DR. ROSSI. - Quisiera hacer una pregunta de carácter procesal. Para el caso de que el vendedor vendiera el inmueble y quedara un saldo deudor, cuando el acreedor demanda el cobro de la deuda garantizada con hipoteca, ¿en ese caso, debe dársele intervención en el juicio a la sociedad beneficiaria o no? Es decir, ¿la sociedad beneficiaria sería parte en el juicio?

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

DR. SOLARI. - Yo agregaría una pregunta más, un poco fuera de temario, pero creo que puede interesarnos.

En su concepción de la compra, el acto queda tipificado como un contrato en favor de terceros. Podríamos utilizar esa figura para que en propiedad horizontal el promotor compre el inmueble, lo escriture a su nombre declarando que compra para otros, que no conoce en ese momento que serían los adquirentes de las unidades, y luego no sería necesario - a mi criterio - vender partes indivisas sino que solamente cada uno de los adquirentes debería ratificar... DR. PELOSI. - Pero habría que pagar el impuesto fiscal.

DR. SOLARI. - Uno es el problema jurídico y otro es el problema impositivo.

DR. PELOSI. - Lo que yo quiero decir es que la solución tiene que ser integral puesto que de lo contrario no vamos a poder llegar a la solución que necesitamos realmente.

DR. SOLARI. - Respeto su opinión, pero si entramos en este tipo de diálogo desvirtuamos lo que tiene que ser este Ateneo.

A continuación escucharemos a los relatores, pues de lo contrario nos excederíamos en el horario.

DR. CARNEIRO. - Quisiera hacer una primera observación de carácter general. Cuando estudié el tema por cierto leí los antecedentes históricos y me quedó grabada la opinión de Leonard. Señalaba que en Roma estaba totalmente prohibida la estipulación para terceros y era, precisamente, para impedir el fraude a los acreedores. No obstante, el derecho germánico influyó notablemente y dio lugar a soluciones que después hicieron cambiar ese criterio. Es así como se recibe en casi todas las legislaciones posteriores - incluso la trae el Código francés y el italiano; lo mismo opinan entre nosotros Bibiloni y la Comisión Reformadora del 36.

El derecho evoluciona con los cambios sociales y debe adecuarse a las diversas circunstancias que se van presentando. Y, como señalaba el doctor Pelosi, la solución debe ser integral. Lamentablemente, la especialización en el derecho hace que no podamos abarcar todos sus aspectos. De ahí nuestro déficit tan marcado en el impositivo, en el registral o en el comercial.

Trataré de contestar las distintas preguntas que se me han formulado, con la ayuda del doctor Michelson.

Voy a saltar la pregunta del escribano Fontenla, pues la dejaré para el final.

El problema más serio es el planteado por el doctor Pelosi en cuanto a que el tercero beneficiario pueda ser determinable o dejado en blanco. Debo decir que, conforme los antecedentes, la mayoría de los autores se

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

inclina por que puede dejarse la designación del tercero en blanco, con lo cual podría plantearse el caso de que la sociedad exista solamente en la imaginación del comprador. Creo que es un problema grave y el doctor Michelson se ha referido a ello oportunamente. Es difícil hablar de una persona futura como titular de derechos, pero hay un argumento que orienta el punto de partida: si el estipulante puede revocar en cualquier momento, salvo cláusula de irrevocabilidad, su designación, puede después designar al tercero. O sea que el beneficiario podría no ser la misma persona que la designada en la escritura. Este argumento me hace pensar en la posibilidad de una designación en blanco.

Los apoyos registrales son débiles y, lamentablemente, se trata de un problema muy importante, que no creo pueda tratarse hoy.

Dejo así aclarada mi impresión respecto de la forma en que debe ser designado el tercero beneficiario. En el caso de ser determinable, debe serlo sobre pautas precisas. Podría ser, por ejemplo, "el que gane tal premio".

En cuanto al aspecto impositivo, sólo puedo decir que al estipular en favor de tercero no existe doble transmisión y da la pauta - a mi modo de ver - el hecho de incorporar al contrato al tercero. Nos parece que no corresponde hablar de nueva transmisión teniendo en cuenta que la mayoría de la doctrina entiende que la aceptación efectuada por el tercero no importa cesión. Es decir, que no hay un traspaso del patrimonio del estipulante al del tercero. Al producirse la aceptación por el tercero beneficiario, el derecho se transmite directamente del promitente hacia él.

Es cierto que Lafaille sostenía que el artículo 504 no era aplicable al seguro de vida. Pero, precisamente, una tesis posterior, la de Julio Dassen, sostiene que el artículo 504 sirve para sustentar el seguro de vida.

Veremos ahora la asunción de deuda, que surge en la compraventa cuando se adquiere un bien y al mismo tiempo existe un saldo de precio, luego se enajena y el nuevo adquirente asume la obligación de pagarlo. Supongamos también que existe la garantía hipotecaria de práctica. Al aceptar en nuestro caso la sociedad, se transforma en el principal obligado a pagar esa deuda, pero el problema es saber si el estipulante comprador queda también obligado. Creo que puede explicarse así: en la medida en que admite el vendedor que el bien quede, después de la aceptación por la sociedad, en cabeza de ella, puede también establecerse que renuncia a su crédito, que surge de saldo de precio, contra el adquirente estipulante.

Pero, en el caso que no hubiera una renuncia expresa, podría sostenerse que se trata de delegación imperfecta, artículo 814, que mantiene obligados a ambos, estipulante y beneficiario. El punto, con todo, admite la posibilidad de un nuevo estudio.

Respecto del problema del embargo, planteado también por el doctor Pelosi, voy a solicitar la ayuda del doctor Michelson.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

DR. MICHELSON. - Respecto del problema del embargo, señalado por el doctor Pelosi, debo decir que, a mi juicio, el bien es embargable por deudas del estipulado; vale decir, en la inscripción en el Registro, aun cuando se haga a veces a nombre del otorgante del instrumento en calidad de comprador, tiene una nota marginal en que consta la declaración de que la compra se hace para tal sociedad. Entonces, a través de la acción subrogatoria podría obligarse al tercero a aceptar la compra y entonces embargar dicho bien.

DR. PELOSI. - Como no hay diálogo no digo nada.

DR. CARNEIRO. - Es una ventaja que no haya diálogo, porque entonces uno cree que tiene razón.

Con respecto a la pregunta que se refiere a cómo puede una sociedad irregular otorgar un mandato, también voy a solicitar la ayuda del doctor Michelson.

DR. MICHELSON. - Dentro del derecho mercantil no hay ninguna duda de que la sociedad irregular existe como fenómeno jurídico, con capacidad plena, mientras no haya algún socio que resuelva su separación y supedita su vida naturalmente a la precariedad de esa declaración que establece el artículo 296. Vale decir, que es persona de derecho con capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones. De modo que puede ser perfectamente sujeto de la adquisición. Cual sea la suerte futura de la sociedad es otro problema.

DR. CARNEIRO. - El escribano Giralt Font nos habló de una nueva figura diferente a la estipulación. En definitiva, ¿qué es esta problemática que estamos tratando de enfocar a la luz del artículo 504 del Código Civil? En verdad, es un contrato para otro, un contrato en favor de otro o a favor de otros. Me parece mejor decir a favor de un tercero. Algunos dicen estipulación; nosotros preferimos hablar de contrato, porque en verdad lo que se transmite al tercero es el complejo de derechos y de obligaciones que nacen del contrato.

El hecho que el artículo 504 esté en la parte de obligaciones complica en cierta manera el enfoque doctrinario. Si Vélez Sársfield lo hubiera colocado en la parte general de los contratos, la cuestión hubiera sido mucho más sencilla.

Se preguntó por el escribano Sianoski qué tiempo tiene la sociedad para aceptar la compra, porque nosotros dijimos que era renunciable el beneficio, salvo cláusula de irrevocabilidad. Señalamos que la sociedad tiene el plazo que expresa el estipulante, si no se ha pactado la cláusula de irrevocabilidad. Mientras el estipulante no renuncia, la sociedad puede aceptar; es decir, que el estipulante permanece en el tiempo sujeto a esa eventual aceptación de la sociedad. Por eso aconsejamos, según las circunstancias, establecer plazo en la escritura.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

DR. MICHELSON. - Creo que hay que establecer la distinción cuando el adquirente ha declarado que la compra la hace con fondos de la sociedad. En este caso no puede aplicarse el derecho de revocación.

DR. CARNEIRO. - El escribano Leyes habló de la compra para la sociedad existente y concibió que, en este caso, debía adoptarse la figura del mandato. En el caso que una persona compra proyectando una sociedad futura, es decir, que compra para transferir el dominio ulteriormente, entendió que se trata de una gestión de negocios. Y agregó que la gestión de negocios da una solución más completa al problema que tratamos.

Sobre este punto no quisiera responder porque tendríamos necesidad de abrir el diálogo. Desde luego, admito la posición contraria y espero que tengamos otra oportunidad para poder discutir el tema.

En cuanto a los requisitos documentales para la aceptación, ¿deben concurrir el gestor y el beneficiario? Creo que para la aceptación basta la manifestación de voluntad de la sociedad, con independencia de las personas que la integran. Se trata de un acto unilateral y recepticio. Unilateral en cuanto importa aceptación y recepticio porque está dirigido al estipulante y al promitente.

Respecto al artículo 1277, creo que no sería aplicable. En cuanto a la sociedad obviamente; en cuanto al comprador tampoco, porque la forma del negocio indicaba desde el comienzo esa doble dirección. No juega aquí el requisito del asentimiento conyugal, suponiendo que el estipulante - comprador fuese una persona casada, porque también el estipulante puede ser una persona jurídica.

El escribano Persenio habló de la renunciabilidad y no aceptación por parte de la sociedad. La irrenunciabilidad ya la tratamos y habrá que considerarla en cada caso.

¿Qué sucede si la sociedad no acepta? ¿El estipulante queda permanentemente sujeto a esa cláusula? Creo que aquí son aplicables las normas del artículo 1150 y siguientes en lo que se refiere a la oferta con cláusula de irrenunciabilidad.

Me contaban vez pasada de un contrato que se había comprado para una sociedad, pero pasó el tiempo y ya no se tuvo interés en formarla, no obstante se constituyó nada más que para expresar que renunciaba. No creo que sea necesario proceder así cuando no hay cláusula de irrenunciabilidad; basta con que el comprador, simplemente, diga que revoca esa estipulación en favor del tercero. En cambio, cuando existe cláusula de irrevocabilidad, considero que el trámite más lógico es la acción judicial para desembarazarse de la estipulación.

El escribano Rossi se refirió al caso del acreedor que inicia un juicio por el saldo deudor garantizado con hipoteca. Preguntó si era necesario llamar a la sociedad para que intervenga en ese juicio. Pienso que no es necesario. El proceso seguirá sin necesidad de que se cite a la sociedad, puesto que ésta es parte recién cuando acepta.

Una observación muy importante es la manifestada por el escribano

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Solari sobre el régimen de la propiedad horizontal.

Hay una experiencia en este sentido un grupo de personas que deseaban construir en propiedad horizontal, adquirió un terreno por boleto, luego lo cedió a favor de una persona jurídica que facilitó los fondos para realizar la construcción. Dicha persona jurídica escrituró el bien para el consorcio, con la obligación de que al terminar la construcción, luego de dividir el edificio en propiedad horizontal, debía adjudicar a cada uno de los integrantes el correspondiente departamento. Con este sistema se saltó una etapa que era la hipoteca sobre el bien, garantizándose así debidamente los derechos de la persona jurídica en cuanto ella tenía el dominio, con la aclaración de que los terceros no podían aceptar si no pagaban íntegramente su crédito a dicha persona jurídica que facilitó los fondos.

DR. MICHELSON. - Este es un anticipo práctico de la solución que da el aprobado proyecto de Ley de Fideicomisos. Esta es la solución práctica que se da para solucionar estos problemas que están gravitando tanto en el país sobre la frustración en materia de promociones horizontales o de viviendas multifamiliares.

DR. CARNEIRO. - Fiducia y contra en favor de tercero no son instituciones iguales, pero tienen cierto parentesco como para tratarlos así. Es una ley importante que solucionaría en parte el problema de la vivienda.

ESC. ZAPIOLA. - ¿Qué sucede si acepta otra persona en lugar de la designada? Yo creo que no puede ser. El tercero designado - la sociedad - debe ser aquel a que alude el estipulante. ¿Puede ser que el estipulante deje en manos de otra persona la designación del aceptante?

DR. MICHELSON. - Yo entiendo que procede una escritura aclaratoria previa, es decir que hay que revocar la escritura original para poder facilitar la aceptación por parte de otra persona.

DR. PELOSI. - Qué fácil... ¿E Impositiva?

DR. CARNEIRO. - Trataremos ahora el punto relacionado con la transmisión de dominio, aceptación e inhibición del comprador. ¿Qué pasa si el comprador está inhibido? Creo que como es un negocio en dos direcciones, la inhibición del comprador, o el embargo, o la quiebra, o el concurso civil, no afecta de ningún modo los derechos de la sociedad designada para aceptar, que puede hacerlo independientemente de esa medida precautoria o de la falencia, según los casos. Sobre la quiebra, la solución en doctrina es unánime. En cuanto al embargo, creo que deben aplicarse las mismas normas y la inhibición no es más que un sustituto del embargo.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

DR. PELOSI. - Me permite una aclaración...

La Cámara dijo otra cosa totalmente distinta en el año 1931 ó 1930, cuando el escribano Yorio pretendió inscribir una escritura sin pedir certificado.

Y con respecta al embargo, el doctor Michelson dijo que solamente los acreedores del estipulado podían embargar, y el doctor Carneiro me dio la razón a mí cuando le contestó al doctor Rossi, porque dijo que en la ejecución de esos bienes no es necesario citar a la sociedad, y el bien no se podrá rematar sin embargarlo. ¿Qué hace el acreedor hipotecario para rematar sin embargar?

DR. SOLARI. - Estamos en un momento sumamente difícil. La verdad es que se trata de un tema sumamente difícil.

La hora indica que debemos finalizar este Ateneo. Los magníficos relatores de hoy, los doctores Michelson y Carneiro, agradecieron los brevísimos conceptos que yo dije al comienzo para destacar sus personalidades. Si algo hiciera falta para demostrar que no exageré sino que, por el contrario, dije muy poco, baste la suficiente altura y profundidad con que han enfocado los temas que han considerado.

Como presidente del Instituto de Cultura Notarial estoy sumamente contento de haber podido estar con ustedes y sé que estoy interpretando la opinión de todos. (Aplausos.)

Quiero también destacar nuestra complacencia por haber podido contar con la presencia de nuestro ilustre colega, el señor Presidente de la Sección Europea de la Unión Internacional del Notariado Latino. Le agradezco mucho que haya querido honrarnos con su presencia en este acto. (Aplausos.)

- Se da por finalizado el Ateneo siendo la hora 21 y 10.