

GESTIÓN DE NEGOCIOS

Sustitución de la persona por la que el gestor manifestó actuar (1)

Doctrina

1. La manifestación del comprador que, actuando en nombre propio, dice realizar el negocio para un tercero y con dinero del mismo, ha de juzgarse como el ejercicio de una representación indirecta o gestión de negocios ajenos. Consecuentemente, el bien así adquirido se alojará, al menos transitoriamente, en patrimonio del gestor; ello hasta que el tercero por quien se actuó, acepte el negocio.
2. La configuración de la gestión importa, necesariamente, la existencia de una persona física o jurídica dueña del negocio. No es admisible la posterior sustitución de la persona por la que el gestor manifestó actuar.
3. La inexistencia, al momento de la gestión, de la persona que se pretendió representar, importa la ineficacia de la interposición gestoria; el bien así adquirido quedará entonces, definitivamente, en cabeza del gestor.

I. Antecedentes

- I.a.** Por escritura otorgada el 16 de enero de 1980, pasada al folio 114, del Registro de esta Ciudad, autorizada por el escribano E. L. C., el señor H. E. B. adquirió por compra el inmueble sito en la calle A... Nº... de esta Ciudad, abonando el saldo de su precio, en ese acto.
- I.b.** En dicho acto, el comprador actuó en nombre propio. No obstante, manifestó unilateralmente que "la compra la realiza para 'DAX SOCIEDAD ANÓNIMA' o el nombre que en definitiva resulte, constituida según escritura de fecha 18 de diciembre de 1979, otorgada ante mí, al folio número... del Registro número... en ese entonces de mi adscripción, encontrándose en trámite de aprobación ante la Inspección General de Personas Jurídicas; con dinero de la misma, quien oportunamente aceptará la compra".
- I.c.** Refiere el consultante que realizado el estudio de los títulos antecedentes, la escritura de constitución de Dax Sociedad Anónima "no tuvo efecto" (aparentemente no habría sido firmada por las partes).
- I.d.** Con posterioridad, el 17 de diciembre de 1981, ante el mismo registro...se constituyó "DAX S. A.". Luego, el 6 de agosto de 1982, se modifica su denominación por la de "TODAX S. A." arguyéndose observaciones por parte de la autoridad de contralor. Ambas escrituras se inscribieron en el Registro Público de Comercio el 9 de marzo de 1983.
- I.e.** Por escritura del 18 de marzo de 1983, "TODAX S. A." acepta la compra que el señor B. efectuara para "DAX SOCIEDAD ANÓNIMA", inscribiéndose dicha aceptación en el Registro de la Propiedad Inmueble el 14 de abril de 1983, en la Matrícula FR. 17-4418.

II. Consideraciones

II.a. La primera de las cuestiones que plantea el tema en consulta consiste en dilucidar si la declaración del señor B., reflejada en la escritura de adquisición, ha de interpretarse como una estipulación a favor de tercero o como el ejercicio de la representación con sustento en mandato tácito u oculto, o de representación indirecta emanada de una gestión de negocio. Prescindimos del interesante debate doctrinal acerca de la existencia, o no, de tal representación indirecta en la interposición gestoria para señalar que, en todo caso, la naturaleza del vínculo entre el autor de la declaración de voluntad y el dueño del negocio resulta indiferente para la otra parte del contrato.

II.b. Salvo la norma contenida en el art. 504 del Código Civil, no existe en nuestro derecho positivo una regulación específica de la estipulación a favor de terceros como la hay en otras legislaciones, tales como la española y la italiana.

II.c. La estipulación a favor de un tercero "Es un convenio en virtud del cual uno de los intervinientes se compromete con el otro a satisfacer una prestación a favor de un tercero. Por ejemplo, en el contrato de transporte de mercaderías se presenta este tipo de convenio cuando el destinatario es persona distinta de la del expedidor" (Llambías-Alterini, Código Civil Anotado, tomo II.A., p. 63). Así también la donación con cargo, la designación de un tercero a recibir el pago en un seguro de vida (art. 143 ley 17418 de seguros), y el depósito a restituir a un tercero (art. 2211 CC) son ejemplos de la aplicación de esta figura (cfr. autores citados).

Se ha dicho también que: "Figura intermedia entre la interposición gestoria, en la que el negocio limita sus efectos a la persona que lo realiza, y la representación, en la que, a la inversa, opera exclusivamente respecto de la persona del interesado, es el contrato a favor de tercero, en el cual el negocio distribuye sus efectos entre la persona que lo celebra y un tercero, igualmente interesado. Característica de este género de contrato es que el interés del tercero

es acogido como elemento de una causa compleja en la cual prevalecen, no obstante, los intereses de las partes (art. 1411 Cód. Civ.), así que, aunque constituyéndose la relación jurídica entre una y otra parte del negocio, el cumplimiento de las obligaciones correspondientes debe hacerse no respecto del estipulante, sino en beneficio del tercero indicado por él. La atribución al tercero se convierte en irrevocable por parte del estipulante con la declaración que aquél haga, ante una u otra parte, de admitirla (art. 1411, pfo. 2º: de "querer aprovecharse de ella", se entiende, de la estipulación); declaración esta también complementaria o integradora del contrato concluido..." (Emilio Betti, Teoría General del Negocio Jurídico, Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid, p. 424). "Al admitir así que con un contrato celebrado en su nombre el estipulante pueda atribuir directamente al tercero un derecho que se superpone al suyo propio, sólo con el único presupuesto de que tenga un interés en ello (art. 1411 Cód. Civ.; cfr. art. 1174 C.C. Esp.), el Derecho moderno se aparta de la rígida concepción de la autonomía privada que en el Derecho romano no permitía ni conceder ventajas ni producir perjuicio a terceros extraños, provocando directamente efectos adquisitivos en su exclusivo provecho o efectos onerosos a su cargo. Pero se mantiene firme el Derecho moderno en tal concepción, cuando no concurre un interés plausible de la parte o cuando se trate no de atribuir al tercero un derecho, sino de imponerle obligaciones. Sólo se consiente a las partes, al determinar las modalidades de la prestación, designar a un tercero como legitimado para recibir (art. 1188 Cód. Civ.; cfr. art. 1162 C.C. Esp.) hacia el cual esté el deudor, si se quiere, autorizado a cumplir, sin que el tercero pueda pretender nada por sí". (Betti, Emilio, ob. cit., p. 425).

Diferenciándola con la anterior, expresa el mismo autor que "En la figura de la interposición gestoria -ocurra con o sin mandato del interesado- (arts. 1705 y 2028 Cód. Civ; cfr. arts. 1717 y 1888 C.C. Esp.) quien gestiona el negocio ajeno adquiere exclusivamente para sí, y sólo por sí se obliga, sin que la pertenencia a otro de dicho negocio deba ser visible a la otra parte, o en el caso de que lo sea, sin que ello adquiera trascendencia frente a ésta (art. 1705; cfr. art. 1717 Código C. Esp.). Al término de la gestión, los efectos jurídicos ganados o soportados por el gestor se harán revertir sobre el interesado mediante adecuados negocios de transmisión o de asunción, y se le reembolsarán a aquél los gastos necesarios o útiles que haya sufrido (arts. 1719, 1720 y 2031; cfr. arts. 1728, 1729 y 1893 C. C. Esp.)" (Betti, Emilio, ob. cit., p. 426).

II.d. La estipulación a favor de un tercero crea, una vez aceptada por éste, un vínculo contractual con el deudor de la obligación a quien, naturalmente, puede el beneficiario exigir su cumplimiento.

En el caso en consulta es claro que el vendedor del inmueble no contrajo obligación alguna respecto de terceros, otorgó la pertinente escritura pública e hizo tradición de la cosa a la persona física que fue compradora, la relación de ésta con un tercero, cualquiera fuera su naturaleza jurídica (mandato oculto, gestión de negocio) le es absolutamente irrelevante. Además, el comprador manifestó **unilateralmente** que realizaba la compra para determinada sociedad, **con dinero de la misma**; o sea que actuó **por cuenta de un tercero**. Tales

elementos descartan la existencia de estipulación a favor de un tercero, por ser característico de esta figura que el estipulante actúe no sólo en su propio nombre,

sino **por su cuenta**. Además, en cuanto al beneficio, es elemento esencial de esta figura que ingrese directamente en el patrimonio del tercero sin alojarse siquiera transitoriamente en el patrimonio del estipulante, como claramente ocurre en el sub-examen (cfr. Llambías-Alterini y Código Civil Anotado. tomo II-A, p. 71, al comentar una jurisprudencia de la Sala F de la C. Civ., ED. 42-207 en sentido contrario).

Amén de ello, no parece admisible extender el alcance del mentado art. 504, limitado al ámbito de los derechos creditorios, a la esfera de los derechos reales, cuya constitución, transmisión, adquisición y modificación es materia de preciso e imperativo régimen en nuestro derecho. En otras palabras, es admisible que en una "promesa de contrato de compraventa" (boleto) se pacte entre los contratantes una cláusula que genere, previa aceptación, el derecho (creditorio) de un tercero de exigir para sí la transmisión del dominio de un inmueble; tal es el frecuente negocio de la compra "en comisión" o de la compraventa por "persona a designar" que regula el Cód. Civil italiano de 1942 en el capítulo VII del título II, Libro IV (arts. 1401 a 1405); tal instrumento podría incluso ser redactado en escritura pública en tanto no importe la conclusión de la transmisión del dominio (véase al respecto Vallet de Goytisolo, Juan, "Contrato de compraventa a favor de personas a determinar" en Revista del Foro Canario, de Las Palmas de Gran Canaria, segunda época, año II, N° 3-4, enero-agosto 1953, reproducido en Rev. del Notariado, año 1969). Resulta extraña a nuestro orden jurídico la posibilidad de que, otorgada la escritura de compraventa y efectuada la tradición del inmueble, esto es, cumplidas las obligaciones del vendedor, a salvo la garantía de evicción, se hable de estipulación a favor de tercero generadora de la obligación del enajenante de la transmisión del dominio a favor del beneficiario de la estipulación. No es así: el vendedor cumplió transmitiendo el dominio; el contrato quedó agotado a su respecto. El inmueble así enajenado permanecerá en cabeza del comprador hasta tanto se produzca la aceptación del negocio por parte de la persona designada, que importará la ratificación del contrato formalizado en su interés, conforme lo preceptúan los arts. 1161 y 1162 de nuestro Código. La figura jurídica es, entonces, en nuestro Derecho, la gestión de negocios. No parece atendible la objeción, fundada en la nota al art. 2288, en el sentido de que la gestión requiera la preexistencia del negocio; ello no sólo por el relativo valor -meramente doctrinario- que cabe atribuir a la notas, sino porque la interpretación armónica del plexo normativo y el texto expreso del art. 1162 conducen a la conclusión que sostenemos.

II.e. Aceptar la aplicabilidad al caso de la figura de la estipulación a favor de un tercero importaría que el dominio del inmueble se transmitiera directamente del enajenante al tercero, sin pasar, siquiera transitoriamente por el estipulante, contrariamente a lo que sucede si se entiende que estamos ante una gestión de negocios, en cuyo caso el inmueble subsiste en el patrimonio del gestor, hasta tanto se efectúe la aceptación de la gestión. En el caso en consulta, entre la escritura de compraventa del inmueble y la aceptación por parte de una sociedad distinta de la designada, pasaron más de tres años, y más de veinte años hasta la fecha. Según esta postura, que rechazamos, eventuales acreedores del señor B., nada podrían haber intentado con relación al inmueble puesto que nunca formó parte de su patrimonio (ver así lo sostenido por el Dr. Carneiro en Reunión del Ateneo Notarial, Rev. del Notariado n° 714, p. 2005) (también el Esc. Orelle, J. M. en trabajo presentado en la IV Conv. Not. del Colegio de Escribanos de la Capital Federal). En efecto, sostiene los partidarios de esta postura que en caso de que un acreedor del estipulante embargue el inmueble, el beneficiario de la estipulación podría aceptar la estipulación y presentar una tercera de dominio prevaleciendo sobre el embargante. Por otro lado, si el embargante fuera acreedor del beneficiario aún no aceptante, podría el estipulante revocar la estipulación y hacer caer, de tal guisa, el embargo. Ello, unido a la posibilidad de cambiar el beneficiario en cualquier momento, como lo sugieren los partidarios de esa postura, permitiría la disvaliosa consecuencia de excluir sine die un bien del patrimonio de una persona, en fraude a sus acreedores.

II.f. Por último y a mayor abundamiento, cabe destacar que aun aceptando por vía de hipótesis la teoría que sostiene que se trata en el caso de una estipulación a favor de tercero (véase a favor de esta postura el enjundioso trabajo presentado por el Esc. Orelle, J. M. en la IV Conv. Not. del Colegio de Escribanos de la Capital Federal), la doctrina no es pacífica en cuanto quién sería titular del derecho a la revocabilidad del beneficio y a la consecuente posibilidad de la sustitución del tercero beneficiario. Así se ha sostenido: "La revocación del beneficio está implícitamente autorizada por el art. 504 in fine siempre que sobrevenga antes de su aceptación por el deudor. Es un criterio similar al determinado por el art. 1793 con respecto a la donación, que no suscita dificultades. Pero la cuestión es saber quién es el titular de la facultad de revocar. De ordinario se dice que es el estipulante quien puede revocar aunque se suelen dejar a salvo los supuestos en que el propio promitente esté interesado en el cumplimiento de la deuda a favor del tercero. Nos parece que aquella afirmación no atiende al carácter abstracto de la estipulación, que no permite aseverar sin otras indagaciones cuál de las partes, si el estipulante o el promitente, es el mayormente interesado en el mantenimiento del beneficio.

Lo seguro es que la estipulación es constitutiva de un contrato (estipulación pura) o está inserta como una cláusula del mismo (estipulación accesoria). Ahora bien; en cualquier caso la revocación significa una ruptura del contrato, lo que le está vedado practicar unilateralmente a cualquiera de los contratantes. Luego, cabe concluir que, salvo la reserva que alguno de ellos hubiese hecho de tal facultad, la revocación del beneficio sólo puede ser obra de la voluntad concorde de ambos contratantes, estipulante y promitente (arg. art. 1200)" (Llambías-Alterini, ob. cit., p. 68).

Tampoco existe coincidencia doctrinaria con relación a quién pertenece el beneficio revocado. Salvat, López de Zavalía, Busso y Mosset Iturraspe sostienen que al estipulante, pues al obligado le es indiferente la persona a favor de la cual cumplir la obligación. Otros, Ripert Boulanger, Llambías y Alterini, sostienen la necesidad de indagar la índole del acuerdo de los contratantes para determinarlo, atento el carácter abstracto de la estipulación.

II.g. Desechada en el sub examen, por las razones apuntadas, la figura de la estipulación en beneficio de tercero, cabe ahora afirmar la posible existencia de una gestión de negocio ajeno (Cód. Civil, Libro Segundo Sec. Tercera, Título XVIII, arts. 2288 al 2310).

Conforme a lo dispuesto por el art. 2288 de dicho ordenamiento, la gestión queda definida como la intervención de toda persona capaz, sin mandato, en un negocio que directa o indirectamente se refiere al patrimonio de otro; al respecto preceptúa el art. 2289 que el error sobre la persona no desnaturaliza el acto. La ratificación del dueño del negocio equivale a un mandato, y le somete para con el gestor a todas las obligaciones del mandante. La ratificación tiene el efecto retroactivo al día en que la gestión principió (art. 2304).

La configuración de la gestión importa, necesariamente, la existencia de una persona física o jurídica dueña del negocio; en el caso, tal persona no existía ni tenía comienzo de existencia, pues la constitución de la sociedad que aparece ratificando el

negocio es muy posterior a la escritura que documentó la compra del inmueble. Tampoco tenía existencia, a ese momento, la sociedad supuestamente constituida con el nombre de Dax Sociedad Anónima.

La necesidad de la existencia de ese dueño del negocio y su precisa individualización es, asimismo, exigida en materia inmobiliaria por el decreto 2080/80; prescribe el artículo 88 de su texto ordenado en 1999: "Cuando en el documento de adquisición se manifiestare que ella es para persona distinta de aquella que aparece como adquirente en el negocio, sin que exista representación legal o convencional, el asiento se confeccionará consignando como titular a este último, pero indicando la persona para la cual se adquiere con los siguientes datos:... nombre o razón social; domicilio, inscripción en el Registro si correspondiere, constancia de iniciación del trámite ante la Inspección General de Justicia u organismo equivalente, cuando la adquisición fuere para sociedades en formación. La omisión de los datos precedentes implicará la inexistencia registral de la voluntad de gestión o estipulatoria, no pudiendo modificarse la titularidad del asiento sino por los modos ordinarios de transmisión del dominio (texto igual al del originario art. 96 del decreto citado).

Existe consenso doctrinal en relación con la imposibilidad de sustitución de la persona para quien el gestor expresó adquirir. Así se ha pronunciado la XXVII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, que declaró que "no es admisible la sustitución del beneficiario en la denominada gestión de negocios, ya que él es el dueño específico del negocio" (Rev. del Not. Nº 826).

En concordancia con lo expresado, esta Comisión ha sostenido que "El gestor de negocios, una vez realizada la adquisición por otro, carece de facultad de modificar la designación del dueño del negocio original" (dictámenes de los escribanos Alberto H. Hueyo y Alfredo Arce Castro, aprobados por el Consejo Directivo en sesión del 26 de abril de 1972) y más recientemente: "no existiendo certeza absoluta entre la persona para quien se dijo adquirir un bien y la que concurre a aceptar la compra, no puede otorgarse este último acto jurídico" (doctrina del dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto del escribano Carlos D. Zadoff, aprobado por el Consejo Directivo en sesión del 26 de septiembre de 1984) (Expte. 4574-G-1984).

III. Conclusiones

III.a. A la luz de las consideraciones precedentes, entendemos que no medió estipulación a favor de tercero; tampoco se configuró gestión de negocio alguna en razón de la inexistencia de la persona que se pretendió representar (en los amplios términos que supone la inclusión de la representación indirecta); no enerva esta conclusión el hecho de haberse realizado la inscripción del dominio a nombre de la Sociedad; ello con flagrante violación de las normas registrales.

III.b. Con sujeción a la realidad jurídica, por aplicación del derecho vigente, el dominio del inmueble pertenece exclusivamente a quien actuó como supuesto gestor; toda transmisión del mismo por actos entre vivos deberá fundarse en título suficiente (art. 2602 C.C) es decir, en contrato, nominado o innominado, que tenga esa finalidad.

III.c. La venta de cosa ajena es inoponible a su dueño (arg. arts. 1195, 1199, 1161 y 1329 del Cód. Civil). La ratificación que de ella hiciese el propietario subsanaría su invalidez (art. 1330 Cód. Civil y arg. arts. 1161 y 1936 del mismo ordenamiento).

III.d. En el caso en consulta, es el señor B. el titular del dominio del inmueble, único legitimado para proceder a su enajenación; ello, claro está, sin perjuicio de la pertinente rogación de la adecuación de las constancias registrales a la realidad jurídica. Por su parte, y conforme a lo señalado, la venta que efectuase o hubiera efectuado "TODAX S. A.", ratificada que fuera por el señor B., generaría, asimismo, un título inobjetable (cfr. art. 1330 Cód. Civil).