



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

XLVIII REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Mar del Plata, 3 al 5 de octubre de 2011

TEMA I

POSIBILIDAD DE SUSTITUCIÓN EN LA GESTIÓN DE NEGOCIOS

VISTO:

Las opiniones vertidas por los Sres. Directores de las distintas jurisdicciones, en relación a la interpretación a que debe someterse la posibilidad de la sustitución del beneficiario en la gestión de negocios, y

CONSIDERANDO:

Que la doctrina y jurisprudencia predominante formula una diferenciación entre gestión de negocios y estipulación a favor de terceros, ya que las mencionadas figuras jurídicas revisten características y efectos distintos, en cuanto a la sustitución de sus respectivos beneficiarios.

Que conforme la jurisprudencia dominante con relación a terceros, el contrato celebrado con el gestor importa un negocio perfecto, que no debe esperar ratificación.

Que el gestor representa al dueño del negocio y actúa en su interés, por lo que esta figura impide cambiar en documento posterior mediante declaración unilateral del gestor adquirente, la persona para quien ha manifestado hacer la adquisición.

Que la XXVII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, celebrada en la Provincia de Buenos Aires en el año 1990, dispuso: "No es admisible la sustitución del beneficiario en la denominada gestión de negocios, ya que él es el dueño específico del negocio".

Que en la XXVIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, celebrada en Córdoba en el año 1991, se advirtió la problemática de calificación registral entre la gestión de negocios y la estipulación a favor de terceros.

Teniendo en cuenta lo antedicho, resulta importante en el estudio de las figuras que hemos analizado, la forma en que deberá ser rogado el documento, ya que el principio de rogación o instancia permite determinar a ciencia cierta la expresa



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

formulación efectuada por el requirente; es decir, si lo que se ha solicitado es registrar una estipulación a favor de tercero, o bien, una gestión de negocios.

Por ello

LA XLVIII REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

DECLARA:

1. Reiterar la Recomendación efectuada en la XXVII Reunión Nacional de Directores, en cuanto a la imposibilidad de sustituir al beneficiario en la gestión de negocios.
2. Observar la documentación que ingrese a los Registros de la Propiedad Inmueble, por medio de la cual se pretenda sustituir al beneficiario de la gestión de negocios, por cuanto este último es el dueño del negocio a cuenta del cual actúa el gestor, hasta tanto se agote conforme a derecho.
3. Examinar el contenido del documento inscribible, conforme la voluntad negocial de los participantes y actuar en consecuencia, según se trate de gestión de negocios o estipulación a favor de terceros.

Comisión Redactora: San Juan, Río Negro, Buenos Aires, Rosario.