



*Esc. Jorge Julio Machado Giachero*

## **NATURALEZA JURIDICA DE LA ACTUACION DEL JUEZ EN LA COMPRAVENTA JUDICIAL**

**Por el Esc. Jorge Machado**

Para conocer la consecuencia, si la hay, de la omisión en la invocación de representación hecha por el juez de uno o más titulares de la propiedad del bien que se enajena (ejecutados, condóminos, etc.) será pertinente intentar determinar la naturaleza jurídica de la actuación del magistrado en la compraventa judicial.

Habrà de determinarse si se está en un caso de representación, entendida esta en su acepción civilista; en cuyo caso la falta de invocación tendría como consecuencia que el patrimonio de aquellos con respecto a los cuales no se invocó representación, no sufriese alteración alguna en sus contenidos, principalmente en su activo. Vale decir, que en tal entendido, la propiedad de las cuotas indivisas que pertenecen a los que no fueron



*Esc. Jorge Julio Machado Giachero*

representados, permanecen inmutables en sus patrimonios: siguen siendo propietarios de los mismos.

En contra de esta opinión están quienes defienden el carácter publicista del proceso y entienden que la llamada compraventa judicial es un acto más del mismo y por tanto regulada por Derecho Público. Vista de esta manera la venta hecha por el juez es actuación en su carácter de representante del Estado y que como tal emplea la fuerza desarrollando sus facultades de imperio para dar cumplimiento a lo actuado en el expediente; y prescindiendo de la voluntad de los propietarios provoca el egreso del bien de sus patrimonios dirigiendo tal derecho de propiedad al patrimonio del mejor postor. Por tanto, no los representa en puridad, dicese que tal representación no es más que una ficción, no siendo más que un instrumento para el cumplimiento de los fines del Estado, es un acto de ejecución que forma parte del proceso y por tanto ajeno al Derecho Privado. De lo



*Esc. Jorge Julio Machado Giachero*

expresado surge que en esta posición no se trata de una compraventa, sino que en realidad bajo su apariencia se desarrolla un acto de Derecho Público que produce la transferencia del derecho de propiedad, quedando como fundamento de la que adquiere el mejor postor no sólo el poder de disposición del anterior titular sino que a ello se le adiciona como fundamento justificante de la titularidad al proceso mismo.

**Ambos extremos son exagerados:** Claro que no hay representación en el sentido civil ya que la misma implica no identidad de voluntad, la que actúa es la voluntad del representante y no la del representado, pero la misma perseguirá un interés, también propio del representante, pero que necesariamente está dirigido a satisfacer el interés de su representado. Por tanto, la diferencia está en que el interés que procura satisfacer la actuación del Juez es el del Estado, de regla contrapuesto en estas actuaciones al del titular del dominio del bien que fue



*Esc. Jorge Julio Machado Giachero*

objeto de almoneda. Por tanto, descartada queda la representación, pero no la compraventa como título; si el legislador en alguna de las oportunidades o en todas en las que tomo decisiones de política legislativa sobre este tema, lo hubiese querido, sencillo habría sido para éste determinar una forma diversa de transferirse el dominio, incluso el simple oficio como lo resolvió en materia de automotores.

Por tanto la conclusión de que no existe representación civil no implica el desconocimiento de que el Juez otorga una compraventa en cumplimiento de lo actuado en el proceso. Proceso regulado por Derecho Público y Compraventa regulada por Derecho Privado. Ambos Derechos se encuentran con total armonía y aseguran en definitiva la eficacia del Ordenamiento Jurídico en su conjunto. Cuando un bien queda sometido a un proceso se ve despojado su propietario del poder de disposición sobre el mismo, o por lo menos deja de



*Esc. Jorge Julio Machado Giachero*

tenerlo en exclusividad como podría ser considerado en la cesación de condominio: el cual pasa a ser ejercido por el tribunal, ejercicio que para su eficacia requiere necesariamente ajustarse a las resultas del juicio y que incluso según estas puede no ejercerse y retornar entonces el poder de disposición sobre el bien a su propietario; regreso incluso con efecto retroactivo, hecho que justifica la eficacia de la enajenación de bien embargado cuando con posterioridad se deja sin efecto tal medida. Un ejemplo claro es el vínculo de indisponibilidad que crea el embargo, en ese caso el ejecutado pierde totalmente el poder de disposición o por lo menos pasa a ser su ejercicio inoponible al proceso, y mal se podría representar a quien no puede actuar por sí mismo por carecer de poder de disposición. Por tanto, el Juez cuando invoca representación está refiriendo en realidad al ejercicio de ese poder de disposición que por imperio legal corresponde al tribunal a su cargo, a las actuaciones



*Esc. Jorge Julio Machado Giachero*

que en el mismo se llevan adelante; todo lo demás es un mero formulismo y la terminología simplemente una herencia de épocas en las que los conceptos analizados no alcanzaban los desarrollos actuales. Si se cree poder tener certeza de que más allá de los términos, los conceptos si estaban en la mente del codificador.

En consecuencia, de lo expresado surge que la omisión de los nombres de algunos de los titulares del dominio en la comparecencia de la compraventa judicial y tradición, no afecta por sí su eficacia.