

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

celebrado el acuerdo particionario y declarada la inoponibilidad de la misma a los herederos del causante, en mérito del defecto de "derecho disponible" a los fines de la transacción homologada, el título consecuente, en cabeza de la heredera doña Dora Mercedes Hernández, resulta observable.

2°) La ratificación por parte de la sociedad, mediante el otorgamiento de la pertinente escritura pública, constituye un medio idóneo para convalidar el vicio que afecta al título en cuestión (arg. arts. 504, 918, 1059/65, 1161, 1162, 1330, 1717, 1929, 1931/35, 1936/40, 2304 y 2305 del Cód. Civil.)

III PODER IRREVOCABLE. REDACCION.

El artículo 1918 del Código Civil

DOCTRINA: 1) Sin perjuicio de resultar de buena práctica a fin de evitar conflictos, documentar en un instrumento público y/o relacionar en éste el negocio causal con el poder de representación, habida cuenta de la caracterización de consensual de la promesa de venta, ello no resulta exigible para configurar como irrevocable la representación.

2) No se aplica al instituto del poder especial irrevocable la norma del art. 1918 del Cód. Civil que determina y regula para la vida interna del contrato de mandato la relación entre mandante y mandatario.

3) No es exigible en consecuencia ni la ratificación ni la aprobación expresa prescripta en la mencionada norma legal.

(Dictamen del consejero Claudio A. G. Capulo, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 23 de diciembre de 1992.) (Expte. 6598 - 0 - 1992.)

Conforme surge del caso sub examine la observación realizada a la escritura de compraventa otorgada por el escribano se concreta en tres puntos, a saber: a) falta de plazo. b) que el poder especial irrevocable es anterior al boleto de compraventa y c) la incompatibilidad prevista en el artículo 1918 del Código Civil.

Los miembros dictaminantes de la Comisión, aclarado por la simple lectura del instrumento el punto a), se abocan de lleno al análisis del "mal llamado autocontrato" dando por sentado, pues, la asimilación del caso a las reglas del contrato de mandato, y realizan en consecuencia una valiosa síntesis de la doctrina y legislación comparada y nacional para concluir en que, dadas las dudas que arroja la instrumentación en documento privado del contrato obligacional que obviamente éste por definición no es auténtico ni fehaciente, y que en el autocontrato se requiere la aprobación expresa del mandante, la ratificación advino necesaria.

CONSIDERANDO:

1) Que el negocio jurídico - base pudo haberse concretado inclusive verbalmente, y no necesariamente tuvo que estar incluido y/o relacionado en el acto de apoderamiento (así la opinión de los doctores Belluscio,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Cifuentes, Alterini: fallo 74692, Cámara Nacional Civil, Sala C, marzo 16, 1977).

2) Que no sólo esto aconteció según así resulta de las constancias del expediente (fojas 1, tercer párrafo) sino que como medida de mayor seguridad, luego vendedor y "comprador en comisión", suscribieron un boleto en donde el vendedor da por recibido el precio, entregada la posesión y a todo evento ratifica el otorgamiento del poder.

3) Que sin perjuicio de resultar cierto que el boleto (instrumento probatorio del negocio consensual) fue otorgado un día después del poder, de los dichos del escribano y de la expresa ratificación realizada en el mismo boleto surge claro que la voluntad de las partes fue gestada con anticipación y expuesta en la audiencia notarial concedida a efectos de firmar el poder, y es ésta la base del acuerdo de voluntades que concluye en el contrato que da lugar a la transferencia del dominio y no el boleto, conforme dijo el referencista al observar el título.

4) Que el poder especial irrevocable es un instituto de características propias establecido a fin de mantener la representación frente a causas subjetivas de revocación en interés de alguno o de todos los intervinientes en un contrato, no admitiendo, pues, una asimilación total a las reglas del contrato de mandato. Así, por ejemplo, al fundar sus diferencias, Aubry et Rau dicen (Du mandat, párrafo 416, pág. 652): "Si el mandato ha sido conferido como condición de algún otro contrato anterior, sea por el mandatario sea por un tercero, el mandato no puede retirarse unilateralmente", y más adelante (pág. 654) explicando que el mandato termina por la muerte del mandante o mandatario, a propósito del artículo 1991 del Código Civil francés (nuestro artículo 1980) dicen textualmente: "Desde otro ángulo el mandato continúa subsistiendo, igual después de la muerte del mandante, cuando él ha sido dado en interés común de este último y del mandatario o de un tercero". Durantón (Código Civil, párrafo 284, pág. 291), refiriéndose también a que el mandato caduca por la muerte del mandante, establece como una excepción: "... cuando en un contrato, un tercero ha sido designado para recibir el pago de una obligación, este tercero (adjectus solutionis grati) es en general considerado como un mandatario con respecto al acreedor, puesto que generalmente debe rendir cuenta de lo recibido a su deudor, y sin embargo, en derecho común este mandato no caduca por la muerte del acreedor, entendiéndose que ese derecho del tercero de recibir el pago es una de las condiciones del contrato (lex obligationis)".

Podemos decir pues que el poder irrevocable está tan alejado del mandato que podría considerársele el antimandato, ya que, por ejemplo, el representante no resulta ser de confianza del mandante sino del tercero interesado (relacionado en el negocio obligacional). Esta misma circunstancia es la que demuestra que no se compadece el fundamento de la prescripción del artículo 1918 del Cód. Civil, ya que no hay voluntad del

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

mandante que pueda violarse y por ende no existe la posibilidad del conflicto de intereses.

5) Que más allá de la titulación del poder de representación y la literalidad de las facultades expuestas, lo que debe examinarse es la intención de su otorgante, de la cual surge claramente que el objetivo del mismo no era extender la representación para configurar el negocio obligacional sino para ejecutar uno ya celebrado y en consecuencia transferir el dominio. Otra interpretación nos llevaría simple y terminantemente a una observación mucho mayor ya que, literalmente, el poder fue extendido "para firmar escritura traslativa de dominio" y es bien sabido que la escritura en sí misma nada traslada, con lo cual el poder carecería de sentido.

6) Que en este caso particular, ni la entidad involucrada, ni el escribano referencista, ni la Comisión de Consultas objetan la calidad del poder especial irrevocable como tal, sino la relación temporal entre el acuerdo de voluntades y su materialización probatoria; y que como se ha dicho en el punto I, se podría inclusive haber prescindido de ésta

CONCLUSIÓN:

1) Sin perjuicio de resultar de buena práctica a fin de evitar conflictos, documentar en un único instrumento público y/o relacionar en éste el negocio causal con el poder de representación habida cuenta de la caracterización de consensual de la promesa de venta ello no resulta exigible para configurar como irrevocable la representación

2) No se aplica al instituto del poder especial irrevocable la norma del artículo 1918 del Código Civil que determina y regula para la vida interna del contrato de mandato la relación entre mandante y mandatario.

3) No es exigible en consecuencia ni la ratificación ni la aprobación expresa prescripta en la mencionada norma legal.

MISCELLANEUS

MAS NUEVOS AFORISMOS CASTELLANOS

La ambigüedad de este título nos deja perplejos. ¿Se trata de aforismos más novedosos que los anteriores (véase R. del N. Nº 829) o, por el contrario, la cuestión reside en aportar mayor cantidad de aforismos nuevos? ¿Son, por tanto, términos comparativos o aumentativos? Declaro planteado este importante dilema que, seguramente, hará correr arroyuelos de tinta y es muy probable que sólo generaciones posteriores puedan dilucidar.

Dicen los astrólogos que los nativos de Géminis tenemos dos personalidades. No puedo menos de admitir - mitad avergonzado y otra mitad alborozado - tal aserto. Y continúo diciendo: dos personalidades, una mala y otra pésima. Y agregó: con estos aforismos - y los anteriores (¿alguno habrá osado no leerlos?) - sucede todo lo contrario: los hay