

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

En consecuencia, y con arreglo al principio del nemo plus iuris (art. 3270) no puede transmitir sobre el inmueble más que sus derechos a la adquisición del dominio.

VIII. 2. Respecto de la eventual responsabilidad de la consultante en el supuesto de autorizar la escritura proyectada, corresponde destacar que a ella compete su juzgamiento, habida cuenta del conocimiento que tiene de las particulares circunstancias del caso; tal responsabilidad quedaría a salvo en la medida en que advierta a las partes sobre la naturaleza y exactos alcances del derecho objeto de la transmisión, y ellas decidan, no obstante la advertencia, el otorgamiento de la escritura.

**IV. TRANSFERENCIA DE AUTOMOTORES. Poder general. Duración (art. 13, ley 22977)**

**DOCTRINA:**

Los poderes generales no se encuentran incluidos en lo dispuesto por el art. 1880 del Cód. Civil en la medida en que estén concebidos en términos expresos.

El plazo de validez establecido en el art. 13 de decreto-ley 6582 de 1958 modificado por la ley 22977 no se aplica a los poderes generales, ya sea que éstos abarquen la generalidad de los actos jurídicos que debe celebrar el poderdante o sólo una categoría de éstos.

(Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto del escribano Carlos M. D'Alessio, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 3 de febrero de 1993.) (Expte. 54-R-1993.)

**ANTECEDENTES:** El señor L. R. se presenta al Colegio de Escribanos solicitando que se emita opinión acerca de la calificación del poder que acompaña a la luz de lo dispuesto por la ley 22977 y la disposición D.N. 317/75 del director nacional del Registro de la Propiedad del Automotor, ya que según refiere, esta repartición lo califica como "simple poder especial" y, como tal, sujeto al plazo de validez de 90 días establecidos por la ley citada.

**CONSIDERACIONES:** La ley 22977 (publicada en el B. O. del 21/11/83) modificó varios artículos del decreto-ley 6582/58 que regula el Registro Nacional de la Propiedad del Automotor. Entre los cambios introducidos se encuentra el del art. 13 en cuyo párrafo sexto se estableció: "Los mandatos para hacer transferencias de automotores, o para realizar trámites o formular peticiones ante el Registro o el Organismo de Aplicación, caducarán a los 90 días de su otorgamiento, excepto cuando las facultades aludidas estén contenidas en poderes generales o se tratare de poderes para interponer recursos administrativos o judiciales".

Por resolución D. N. 317/85 el director nacional del Registro de la Propiedad del Automotor modificó el art. 19 de la disposición D. N. 326/80. El inciso f), del nuevo texto dice: "El poder tendrá una validez de 90 días

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

hábil administrativos conforme a lo dispuesto en la última parte del art. 13 del decreto-ley 6582 de 1958... salvo cuando la facultad de disponer esté contenida en un poder general otorgado en los términos del art. 1880 del Cód. Civil".

El poder que motiva la consulta se halla instrumentado en la escritura N° 10 otorgada al folio 12, protocolo de 1991 del registro notarial N° ... de esta jurisdicción. Por la misma la sociedad C. S. SRL confiere al consultante y a otra persona la representación para "... administrar, adquirir, y disponer de toda la flota automotor de la mandante".

Faculta a los apoderados para realizar todo tipo de gestiones ante el Registro y demás reparticiones, incluso gestionar transferencias. Por último exige que de tratarse de la venta o adquisición de bienes deberán los mandatarios solicitar autorización expresa y por escrito de la sociedad mandante.

En primer término cabe analizar la reforma introducida por la ley 22977 a la regulación de los apoderamientos en nuestro régimen legal, ya que fija para ciertos poderes un plazo legal de validez que no existía en el Cód. Civil para ningún otro. Desde el punto de vista formal esta exigencia es válida, ya que es una ley de fondo la que modifica el régimen del Código. Es interesante indagar la razón de esta norma, ya que a simple vista nos llama la atención que un poder para disponer de cualquier otro bien, al que el otorgante no le hubiese fijado límite temporal, mantiene su validez hasta su revocación o extinción por otra causa legal, mientras que, en materia de automotores, la voluntad del poderdante no puede exceder el breve plazo fijado por la ley.

Evidentemente el legislador quiso combatir la perniciosa costumbre imperante en el mercado automotor por la que estos vehículos se comercializaban repetidas veces sin formalizarse la respectiva transferencia ante el Registro. Muchas veces estas enajenaciones se efectuaban mediante el otorgamiento de poderes especiales - generalmente irrevocables - que permitían al último adquirente efectuar la transferencia a su nombre cuando quisiera. Con la reforma introducida este procedimiento no puede extenderse más allá de los 90 días. Esto justifica la distinción contenida en el nuevo art. 13 del decreto-ley 6582/58 entre poderes especiales y generales. Es obvio que a los que se aplica el plazo es a los primeros que son los que se busca limitar al máximo. Por el contrario no estarán sujetos al plazo legal aquellos poderes generales que no serán ya otorgados en interés del adquirente del vehículo, sino en el del poderdante que confía a otro, con carácter general, la administración y disposición de sus bienes.

Es necesario para analizar la cuestión planteada profundizar los conceptos de poder general y especial.

Nuestro Código se refiere a ellos en el art. 1879: "El mandato es general o especial. El general comprende todos los negocios del mandante, y el especial uno o ciertos negocios determinados". Luego el 1880 nos dice: "El mandato concebido en términos generales no comprende más que los actos de administración...". El 1881 comienza: "Son necesarios poderes especiales . . .". El art. 1884 nos habla de "mandato especial para ciertos

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

actos de una naturaleza determinada".

Evidentemente hay que distinguir los conceptos, ya que un poder general de administración y disposición en el cual se incluyeran facultades expresas para vender inmuebles, renunciar a deudas, prestar dinero o tomar prestado, formar sociedades, etc. cumple claramente con los requisitos del 1881 a pesar de su calificación de "poder general". No sería éste "un poder concebido en términos generales" a los que se les aplica el art. 1880.

Cabe entonces la doble clasificación: por los términos empleados podemos distinguir entre: a) aquellos poderes concebidos en términos vagos e imprecisos, de gran amplitud o generalidad con los cuales se quiere autorizar al mandatario para que haga lo que quiera, en relación con los bienes del poderdante, para que celebre los actos que juzgue conveniente sin reserva alguna; y b) los redactados en términos expresos, precisos y concretos, con los cuales se alude a determinados negocios jurídicos. Y en esta última categoría el grado de precisión requerido dependerá del negocio jurídico de que se trate (no es igual la exigencia para vender un inmueble del art. 1881 que para donarlo a la luz del 1807). Respecto de los primeros - concebidos en forma imprecisa - el Codificador, en protección del otorgante opera una suerte de conversión jurídica, ya que transforma un encargo dado con vaguedad en otro para realizar una cierta especie de negocios (actos de administración) (véase Mosset Iturraspe, J., Mandatos, Ediar 1979, pág. 126).

Otra es la clasificación de los poderes de acuerdo con la extensión del encargo. Aquí hablamos de poder general si su objeto es la realización de uno o varios negocios jurídicos determinados y de poder especial si incluye todos los negocios del poderdante o una determinada especie de actos jurídicos.

Un poder puede entonces ser general en cuanto incluye amplias facultades de administración y disposición y no estar alcanzado por las limitaciones del art. 1880 si está concebido en términos expresos.

Nos queda claro, a la luz de estas distinciones, que lo que el reformado art. 13 quiso limitar en el tiempo fueron los poderes especiales para disponer de uno o varios automotores en particular, ya que serán éstos los que serían utilizados para evitar la transferencia de los vehículos. No sería imaginable que alguien fuese en este caso a otorgar un poder general para administrar y disponer de sus vehículos en favor de una persona que le fuera indicada por el comprador del automotor.

Poco feliz parece la interpretación de la ley de fondo que surge del art. 19 de la D. N. 326/80 modificada por la D. 317/85. En primer término se dice: "Tanto el comprador como el vendedor podrán hacerse representar por un tercero, a fin de que realice los actos jurídicos que a ellos les competen. Puede utilizarse: a) Poderes generales redactados en los términos de los arts. 1880 y sigtes. del Código Civil con facultades amplias de disposición de bienes entre los que se incluirán los "muebles registrables" o "automotores" o "cualquier tipo de bienes", indistintamente. Más adelante el inciso f) dice: "El poder tendrá una validez de noventa días hábiles administrativos conforme a lo dispuesto en la última parte del art. 13 del

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

decreto-ley 6582/58 .. modificado por ley 22977, salvo cuando la facultad de disponer esté contenida en un poder general otorgado en los términos del art. 1880 del Cód. Civil". Aquí se están confundiendo las dos clasificaciones. La disposición quiere referirse a los poderes generales, en cuanto a la amplitud del encargo, es decir a aquellos en los que se otorguen facultades para realizar una serie indefinida de actos, limitando en cambio en el tiempo a aquellos poderes especiales cuyo objeto consistiría en la enajenación de uno o más vehículos determinados. La confusión resulta evidente si pensamos que se excluyen del plazo de validez sólo los poderes otorgados en los términos del art. 1800, es decir aquellos concebidos en términos generales, los que por imperio de la misma norma están limitados a los actos de administración. Llegaríamos así a la contradicción de que no existiría ningún poder hábil para transferir un automotor con validez superior a los 90 días, ya que los que no están alcanzados por la norma del art. 13 estarían limitados por el art. 1880.

El poder que acompaña el anunciante es un poder "general para administrar y disponer de los automotores de la sociedad poderdante". Encuadra así en la categoría de poder general en cuanto las facultades del apoderado exceden la celebración de un acto jurídico en particular para extenderse a todo acto de administración y disposición de los automotores de la sociedad otorgante. A la vez se trata de un poder explícito en cuanto a los términos de su redacción, por lo que no encuadra en el art. 1880.

**CONCLUSIÓN:**

El plazo de validez establecido en el art. 13 del decreto-ley 6582 de 1958, modificado por la ley 22977, no se aplica a los poderes generales, ya sea que éstos abarquen la generalidad de los actos jurídicos que debe celebrar el poderdante o sólo una categoría de éstos.

## **MISCELLANEUS**

No hay dos sin cuatro. Esta afirmación nada tiene que ver con los compases del tango. Se refiere, ni más ni menos, que a la cantidad de poemas incluidos en nuestra "Miscellaneus". Dos anteriormente y ahora otros dos hacen cuatro. Pero hasta las matemáticas pueden fallarle a quien trate de dilucidar - sin ver la firma al pie ¡eh!- la autoría de los dos excelentes sonetos que se publican más abajo. Como en los programas de preguntas y respuestas, puedo darles algunas ayuditas:

Es abogado. Es un eximio publicista de derecho registral. Usa barba (no muy abundante). Es asesor del Registro de la Propiedad Inmueble. No le disgusta el vino San Felipe (a mí tampoco). Su apellido es casi coincidente con el segundo apellido de un renombrado pintor uruguayo, Páez...

Y, por sobre todas las cosas, es un gran amigo e ilustre poeta. J.C.C.C.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

**SONETO**

Duele subir la cuesta, y el camino  
se hace una senda dura y pedregosa,  
para aquel que en faena silenciosa  
debe ganar su pan y hasta su vino.

No el bíblico trabajo es su destino;  
es sola imitación, más que engañosa,  
del hombre que copiando lo divino  
puso la espina y olvidó la rosa.

Trabaja, hombre, en tu trabajo honrado;  
no quieras encontrarle algún sentido  
a lo que el hombre mismo te ha inventado.

Mas al sentir tu cuerpo fatigado  
debes saber que el mundo en que has vivido  
no lo quiso Jesús crucificado.

La Plata, 1978

Felipe P. Villaro

**SONETO**

**EL TROMPITO**  
(A mi padre)

Estaba allí, delante de mi vista.  
Como si fuera ayer. Como si nada  
turbara su madera empecinada,  
su girar y su punta siempre lista.

Evocaba, tal vez, aquella pista,  
baldosa sin color domesticada  
por su eximio bailar. Pequeño artista  
que concentraba todas las miradas.

Obediente y puntual al desafío  
estaba allí: dormido y ya sin dueño,  
con su quietud de resignada espera,  
sin tiempo, sin piolín y sin madera.  
¡Trompito bailarín, trompito mío. . . !  
Ya descubro por quién guardas mi sueño.

La Plata, 1990

Felipe P. Villaro

**JURISPRUDENCIA**

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

***I. SOCIEDAD CONYUGAL. Recalificación del bien por acuerdo posterior***

DOCTRINA: 1) La pretensión consistente en que el Registro de la Propiedad tome razón de una escritura aclaratoria en la que se intenta salvar la omisión de hacer constar la procedencia del dinero ("que el precio abonado por el inmueble fue con dinero propio de la esposa, proveniente de la venta de inmuebles que poseía cuando era soltera"), excede en demasía el marco del art. 1246, y configura una convención entre esposos sobre un bien que pertenece al acervo matrimonial, alcanzándole la prohibición del Cód. Civil, art. 1218.

2) La prohibición contenida en el art. 1218 Cód. Civil es de aplicación obligatoria, de carácter estricto e impide al Registro de la Propiedad Inmueble tomar razón de una escritura aclaratoria, en la cual los cónyuges intentan salvar su omisión de consignar la procedencia del dinero.

3) Debe revocarse la resolución del Registro de la Propiedad Inmueble que establece que la modificación en una escritura pública del carácter del bien, sólo puede intentarse por vía jurisdiccional, en virtud de que no existe controversia alguna entre las partes. Por tanto, no existe motivo para obligarlos a ir a un proceso judicial y, por otra parte, no existe norma legal que imponga la necesidad de una orden judicial para que se inscriban actos aclaratorios cuando son otorgados por los propios interesados - Del dictamen del fiscal de Cámara - C. G. B.

Cámara Nacional Civil, Sala A.  
Autos: "Soares Gache, Alfredo" (\*) (58).

Opinión del fiscal de cámara.

I. Vienen estos autos a conocimiento de V.E., con motivo del recurso de apelación interpuesto por el escribano Alfredo Soares Gache contra la resolución del Registro de la Propiedad Inmueble que establece que la modificación en una escritura pública del carácter del bien, sólo puede intentarse por vía jurisdiccional.

II. Según escritura 246, de fecha 31/8/ 89, los cónyuges F.P.H. y A.E.Z.A. de H. comparecen ante el escribano Alfredo Soares Gache y le expresan, con relación a la escritura de fecha 9/9/70, pasada ante el escribano Marcelo Landó, mediante la cual aparecen comprando a D.S.A. el inmueble ubicado en la calle J.T., que en dicha escritura omitieron consignar que el precio abonado fue con dinero propio de la cónyuge proveniente de la venta de los inmuebles que ésta poseía como bien propio por haberlos adquirido siendo soltera, designados como unidad funcional 35 del piso 13 y las 15 avas partes indivisas de la unidad complementaria 39 de la planta baja, que forman parte del inmueble ubicado en la calle L. Y los comparecientes le solicitan al escribano interviniente que expida testimonio de esa escritura aclaratoria para su anotación en el Registro de la Propiedad.

III. El registrador del Registro de la Propiedad Inmueble observa esa anotación señalando que de acuerdo con el art. 1246, Cód. Civil, la manifestación de los cónyuges debió hacerse en el acto escriturario y