

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

motivo de esta consulta.

5) Que la interpretación de las normas legales referentes a incompatibilidades debe ser estricta y taxativa.

6) Que, en consecuencia, la consulta formulada por el escribano P. debe evacuarse resolviendo que:

a) El ejercicio del notariado no es incompatible con el desempeño simultáneo de los cargos de director o síndico de una cooperativa, siempre que tales cargos no sean remunerados.

El ejercicio del notariado no es incompatible con el carácter de socio o accionista de una cooperativa.

b) El escribano deberá cuidar celosamente que el desempeño de tales cargos no le impida prestar la dedicación adecuada a la función notarial, la que deberá ejercer prioritariamente, atento al carácter de servicio público delegado, que debe prestarse a quien lo requiera y de modo permanente.

**III. PODER ESPECIAL IRREVOCABLE. FALLECIMIENTO DE UNO DE LOS
CONDÓMINOS. INSUBSISTENCIA DE SU VALIDEZ. DIVISIÓN DE
CONDominio. SUCESIÓN**

PRIMER DICTAMEN

Doctrina:

1) El poder recíproco otorgado por los condóminos con la cláusula de irrevocabilidad prevista en el art. 1977 del Cód. Civil sigue subsistiendo, a pesar de la muerte de uno de ellos.

2) Un poder otorgado conforme a lo establecido en el art. 1982 tiene como base un contrato cuyos efectos se extienden a los herederos, sean capaces o no, y un contrato celebrado por el poderdante en vida, en virtud del cual se otorgó el poder. Ese poder con características de irrevocable se podría hacer valer aun contra la voluntad de quien lo otorgó y además tiene valor con posterioridad al fallecimiento conforme al art. 1982. Si tenía validez contra quien lo otorgó, salvo la posibilidad de "justa causa" de revocación, que, por otra parte, puede ser ejercida por los herederos o sus representantes legales si son menores o incapaces, también tendrá que valer respecto de los herederos del otorgante, sean capaces o no.

(Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto de la escribana Marta M. Grimoldi, que el Consejo Directivo en sesión de 22 de diciembre de 1993 resolvió hacer conocer juntamente con los de los escribanos Francisco Ceravolo y León Hirsch.) (Expte. 1459 - F - 1993.)

ANTECEDENTES: Escritura de compraventa, que en fotocopia se acompaña a la consulta de fecha 2/10/92, pasada por ante la escribana de esta Capital, doña V.N., al folio 356 del registro ... a su cargo, según la cual don J.C.M. y doña M.V.R. compraron en condominio y por partes iguales una finca en Capital Federal, calle Galván 3210/16, esquina Iberá. En el mismo acto los compradores - condóminos dicen que: "se otorgan recíprocamente poder especial irrevocable en los términos del art. 1977 y

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

concordantes del Cód. Civil por el plazo de cinco años, para que actuando en forma conjunta, separada o indistintamente, edifiquen, sometan al régimen de la ley 13512 y vendan las unidades a construirse en el inmueble por este acto adquirido". A continuación detallan las facultades de estilo para este tipo de poder y comparecen los cónyuges de los compradores poderdantes prestando el asentimiento. Luego de construido el edificio la escribana consultante, L.S.F. de F., autoriza con fecha 27/5/93 el reglamento de copropiedad y administración de las cinco unidades construidas simultáneamente con la escritura de venta de una, todo lo cual se inscribió en el Registro respectivo. Aclara la solicitante que en ese acto comparecieron ambos titulares de dominio en ejercicio de sus propios derechos, no utilizándose el poder especial irrevocable anteriormente citado. Posteriormente con fecha 29/7/93 se produce el fallecimiento del condómino J.C.M., dejando esposa viuda y tres hijos menores. Actualmente siguen a la venta las cuatro unidades restantes. Por lo tanto, ante la posibilidad de futuras enajenaciones con la consiguiente obligación de escriturar a favor de los compradores, la escribana L.S.F. de F. efectúa la siguiente consulta: 1) Si el poder otorgado en la escritura que se acompaña goza de las características de irrevocable. 2) Y si lo fuera, si tiene validez post mortem. Por su parte la consultante opina que "duda de la "irrevocabilidad del poder"", y "si bien el art. 1980 del Cód. Civil dice que el negocio debe ser continuado después de la muerte del mandante cuando comenzado hubiese peligro de demorarlo", en "este caso las unidades restantes ni siquiera se encuentran vendidas, por lo tanto ni existiría interés legítimo de ningún tercero ni el peligro de que la cotitular y herederos del causante sean documentados por incumplimiento del contrato". "Por otra parte, aun considerándolo irrevocable, por aplicación del art. 1981 del Cód. Civil "el contrato queda resuelto, si los herederos fuesen menores o hubiese otra incapacidad, y se hallasen bajo la representación de sus tutores o curadores"".

CONSIDERACIONES: La consulta tiene como punto de partida el poder especial irrevocable que en su momento se otorgaron recíprocamente los condóminos, en los términos del art. 1977 y concordantes del Cód. Civil, por plazo de cinco años, para que en forma conjunta o indistinta uno cualquiera de ellos edifique, someta al régimen de la ley 13512 y venda las unidades funcionales a construirse en el inmueble por ellos adquirido.

En este punto, creemos necesario recordar brevemente las distinciones conceptuales entre mandato, representación y poder o apoderamiento. El mandato es un acto jurídico bilateral, un contrato, para cuya existencia se requiere un acuerdo de voluntades, entre mandante y mandatario, que puede ser expreso o tácito. En el contrato de mandato el mandatario contrae personalmente todas las obligaciones derivadas de los actos que realiza para su mandante, los que luego por un acto posterior pasan a la esfera patrimonial de éste, pero la manifestación del mandatario no obliga al mandante frente a terceros. En la representación, la manifestación del apoderado obliga al poderdante frente a los terceros, en forma directa e

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

inmediata como si él mismo hubiera realizado el acto (Sánchez Urite, pág. 170). La representación puede surgir de un contrato, por ejemplo de un contrato de sociedad, pero la mayoría de los casos surgirá del poder, que es un acto jurídico unilateral; es la declaración unilateral de la voluntad del poderdante, aun cuando para que tenga eficacia debe estar sometido a la aceptación del apoderado. Para que se configure la representación es necesario, en consecuencia, que se haya llevado a cabo el acto de apoderamiento y que el apoderado haya realizado el acto por cuenta y en nombre del representado (art. 1869 del Cód. Civil).

A lo sumo, como dice Masnatta (El mandato irrevocable, pág. 27) citando a Messineo, "el mandato es cuando lo es la fuente del poder, no el poder en sí".

El principio general que establece el art. 1970 del Cód. Civil es la revocabilidad de todo mandato: "El mandante puede revocar el mandato siempre que quiera, y obligar al mandatario a la devolución del instrumento donde conste el mandato", principio también aplicable al poder por el cual él mismo está sujeto siempre a la revocación en forma unilateral y en cualquier momento por el poderdante.

Ese principio de la revocación se basa, de acuerdo con los distintos autores, en diversos elementos, entre ellos: la confianza, las necesidades o conveniencias del poderdante, ya que ha sido dado en interés de éste, quien desea conservar la posibilidad de recobrar su autonomía y poder de decisión. Como expresa Masnatta (El mandato irrevocable, pág. 14), mediante el poder, el poderdante o dominus tiende a la estipulación del negocio representativo y conserva dos intereses: controlar la oportunidad y conveniencia del negocio y conseguir una ventaja económica particular.

No obstante ello, el principio general de la revocabilidad no es absoluto y reconoce excepciones; refiriéndose a éstas Salvat (Tratado de derecho civil argentino, Fuente de las obligaciones, t. 3, pág. 208) enumera los mandatos legales o judiciales, cuya revocación está regida por reglas especiales, el mandato de administración de una sociedad reglado por disposiciones especiales que emanan del mismo contrato social y los casos de mandato irrevocable o, mejor expresado, de poder irrevocable.

Son dos los artículos que se ocupan de esta figura jurídica en nuestro Código Civil. El art. 1977: "El mandato puede ser irrevocable siempre que sea para negocios especiales, limitado en el tiempo y en razón de un interés legítimo de los contratantes o un tercero. Mediando justa causa podrá revocarse". Y el art. 1982: "El mandato continúa subsistiendo aun después de la muerte del mandante, cuando ha sido dado en el interés común de éste y del mandatario, o en el interés de un tercero". La reforma de 1968 modificó la redacción del art. 1977 del Cód. Civil incorporando la revocación convencional o pactada, la que precisamente habría sido omitida por el Codificador de la redacción original, pero convirtiendo en facultativa la irrevocabilidad que antes afirmaba categóricamente. Las condiciones que exige el art. 1977: 1) Especialidad en el acto. 2) Limitación en el tiempo. 3) Presencia de interés legítimo de los contratantes o de un tercero, tienen que concurrir.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

El interés legítimo de los contratantes o de un tercero debe entenderse, como lo expresa Etchegaray (Etchegaray, Natalio P., Esquema de técnica notarial, págs. 47 y sigtes.), como referida a los sujetos de un negocio especial (compraventa, disolución de sociedad, división de condominio, etc.) y no a los sujetos de un contrato de mandato. Existe un contrato - base origen del poder, cuyo cumplimiento se quiere asegurar impidiendo una negativa o renuncia de alguna de las partes contratantes.

El apoderado es siempre una persona de confianza del contratante, del poderdante, y no, como en el mandato, de la confianza del mandante.

El otorgamiento del poder irrevocable supone la existencia de un negocio - base concluido en sus elementos esenciales (sujetos negociales y objeto negocial) perfectamente determinado con sus elementos naturales (tiempo, modo y forma de cumplimiento de las prestaciones establecidas). Estamos de acuerdo con lo que expresa Etchegaray, que manifiesta que negocio concluido como tal no quiere decir necesariamente negocio cumplido; ya que para asegurar su cumplimiento es que se otorga poder. Es por lo tanto posible otorgar el poder aunque no estén totalmente cumplidas las prestaciones, excepto en lo formal, que sería la única actuación del apoderado.

Respecto a la calificación del interés como legítimo, expresa Masnatta que es no sólo el que se tutela como derecho subjetivo, sino todo interés jurídicamente reconocido, e implica reclamar cierta proporcionalidad entre la privación de la autonomía del dominus y la ventaja del representante o del tercero, aunque el interés no sea estrictamente patrimonial y siempre que no se sacrifique el del principal y su libertad de acción. Agrega que no es suficiente una simple coincidencia de intereses genéricos o económicos, pero puede considerarse que el requisito del interés legítimo existe cuando la ejecución del mandato presenta ventajas patrimoniales para el mandatario o tercero, respecto de cierto negocio.

El criterio de la Cámara Civil Primera de la Capital Federal es que "el carácter irrevocable del mandato no depende de la existencia de un interés cualquiera de parte del mandatario (o de un tercero), sino de un interés que por su importancia justifique la irrevocabilidad". En cada caso o situación de hecho será pues necesario determinar si existe o no el interés que legitime la irrevocabilidad.

La Cámara de Apelaciones de Rosario, Sala Primera, estableció que cuando el mandato se da en interés del mandatario y del mandante o del mandante y un tercero la revocación no puede ser obra del mandante solo, porque el mandato participa de los caracteres de un contrato sinalagmático y la revocación debe necesariamente resultar del consentimiento de las partes contratantes, salvo cuando existe justa causa.

En virtud de los antecedentes relacionados y en contestación a la primera parte de la consulta efectuada, interpretamos que se dan en este caso los elementos necesarios para calificar al poder otorgado como irrevocable, según lo dispone el art. 1977 del Cód. Civil. Entendemos: 1º) El negocio especial: se encuentra configurado al existir un negocio base, especificado en la escritura de poder. Los comparecientes, condóminos, se apoderan

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

recíprocamente para "edificar, someter el inmueble al régimen de la ley 13512 y vender las unidades resultantes". 2º) Limitación en el tiempo: con relación a ella no existe problema, el poder se otorgó por el plazo de cinco años. Y 3º) En razón de un interés legítimo de los contratantes: en este caso no sólo ambos revisten el carácter de mandantes - mandatarios, sino que además, por ser condóminos, la realización del proyecto indica un interés común basado en un contrato que podríamos calificar de innominado o de sociedad de hecho. A nuestro entender, los otorgantes adquirieron la finca para realizar un negocio. ¿Cuál era ese negocio? La construcción de un edificio de departamentos, el sometimiento de éste a propiedad horizontal y la posterior venta de las unidades resultantes. El otorgarse recíprocamente, en el acto mismo de la compra, poder especial irrevocable, para llevar adelante su cometido, viene en apoyo de la postura que sostenemos. Nos está demostrando que no fue una compra más, sino que tuvo una finalidad específica. ¿Por qué se otorgaron recíprocamente poder especial irrevocable? Justamente para desarrollar y terminar el negocio planificado.

Creemos que la voluntad de los poderdantes - condóminos fue que nada ni nadie alterara la realización del proyecto, iniciado ya con la compra del inmueble, y de que él no se interrumpiera por ninguna causa. Por eso hacen el poder irrevocable y recíproco en interés de ambos, y para que en caso de que algo le ocurriera a cualquiera de ellos, el otro condómino pudiera cumplir con los objetivos propuestos. La no terminación o finalización del negocio base trae aparejado en este caso un perjuicio para la mandataria sobreviviente en su calidad de condómina y socia en el proyecto común.

En cuanto a la segunda parte de la consulta, o sea subsistencia del poder con posterioridad al fallecimiento del mandante (art. 1982 del Cód. Civil), en opinión de Etchegaray, que compartimos, la situación a la que se refieren los arts. 1977 y 1982 del Cód. Civil es la misma, siendo comunes sus requisitos ("interés común del mandante y mandatario o en el interés de un tercero") no estableciendo la referencia al negocio especial que se sobreentiende, que si se habla de partes no pueden ser otras que las contratantes en el negocio causal que sirvió de base al otorgamiento del poder. La norma del art. 1982 del Cód. Civil establece la excepción al principio general del art. 1963, inc. 3º, por el cual el contrato de mandato termina con el fallecimiento del mandante.

En apoyo de nuestra opinión, subsistencia del mandato, podemos traer la disposición del art. 1195 del Cód. Civil: "Los efectos de los contratos se extienden activa y pasivamente a los herederos y sucesores universales, a no ser que las obligaciones que nacieren de ellos fuesen inherentes a la persona, o que resultase lo contrario de una disposición expresa de la ley, de una cláusula del contrato, o de su naturaleza misma. Los contratos no pueden perjudicar a terceros". Es evidente que un poder otorgado conforme a lo establecido en el art. 1982 del Cód. Civil tiene como base un contrato cuyos efectos se extienden a los herederos, sean capaces o no, y un contrato celebrado por el poderdante en vida, en virtud del cual se otorgó el poder. Ese poder con características de irrevocable se podría hacer valer aun contra la voluntad de quien lo otorgó y además tiene valor con

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

posterioridad al fallecimiento conforme al art. 1982. Entendemos que si tenía validez contra quien lo otorgó, salvo la posibilidad de "justa causa" de revocación que por otra parte puede ser ejercida por los herederos o sus representantes legales si son menores o incapaces, también tendrá que valer respecto de los herederos del otorgante, sean capaces o no.

SEGUNDO DICTAMEN

DOCTRINA:

1) Conforme con las concepciones vigentes a la época de su sanción nuestro Código Civil no distinguió entre el contrato de mandato y el negocio de apoderamiento. Es indiscutible que en el derecho civil argentino - las reglas referidas a la revocabilidad o irrevocabilidad del mandato son aplicables al apoderamiento.

2) Es principio inconcuso en el derecho la revocabilidad ad libitum del apoderamiento, que nuestro Código consagra en el art. 1970.

3) En nuestro derecho la irrevocabilidad del mandato o, en su caso, del poder de representación, exige el cumplimiento de los requisitos determinados en el art. 1977 del citado cuerpo legal. Se trata de lo que, en doctrina, se denomina irrevocabilidad "absoluta, propia u objetiva".

4) La nueva redacción que la reforma de 1968 dio al art. 1977 se consustancia con el art. 1982, es decir, que lo que antes era una hipótesis de mandato post mortem es ahora, además, razón de ser de la irrevocabilidad.

5) La existencia o inexistencia del interés legítimo exigido por la ley debe ser analizado en cada caso concreto. Ese interés legítimo no puede confundirse con un mero interés práctico del mandatario, sino que ha de ser un interés que tenga una relevancia tan digna de respeto y protección como la del mandante; es decir que, por su importancia, legitime la irrevocabilidad que, como toda excepción a la regla general, no es susceptible de interpretaciones extensivas. Siempre ha de tenerse presente que la validez del pacto de irrevocabilidad no puede hallarse en oposición con la ley o el orden público.

6) Acaecido el fallecimiento del poderdante, no puede juzgarse como subsistente por razón del exclusivo interés del apoderado - meramente práctico -, no obstante la calificación que le dieron las partes, el poder que recíprocamente se confirieron los condóminos de un edificio para vender unidades de éste. Una conclusión contraria importaría ignorar las consecuencias derivadas de la muerte del ex condómino y mandante, o sea de la transmisión ipso iure de los derechos del causante a sus herederos y, por ende, la flagrante violación de las normas de orden público que rigen el derecho de familia y el derecho sucesorio, máxime ante la existencia de herederos menores de edad, en la tutela de cuyos intereses despliega el ordenamiento riguroso celo.

7) En el caso planteado resulta imprescindible la tramitación del pertinente proceso sucesorio, la intervención del ministerio de menores en ejercicio de la representación promiscua que le incumbe conforme con el art. 59 del Cód. Civil y, en su momento, la correspondiente autorización judicial para la venta de las unidades o la disolución del condominio.

(Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto del escribano Francisco Ceravolo aprobado por la nombrada Comisión, y que el Consejo Directivo en sesión de 22 de diciembre de 1993 resolvió hacer conocer juntamente con los de los escribanos Marta M. Grimoldi y León Hirsch.) (Expte. 1459 - F - 1993.)

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

I. ANTECEDENTES

I.1) En escritura del 2 de octubre de 1992 se documentó el contrato de compraventa en cuya virtud el señor J.C.M. y la señora M.V.R. adquirieron en condominio e igual proporción un inmueble ubicado en esta ciudad; en la misma escritura los nombrados adquirentes con expreso asentimiento de sus cónyuges - "se otorgan recíprocamente poder especial irrevocable en los términos del art. 1977 y concors. del Cód. Civil por el plazo de cinco años para que, actuando en forma conjunta, separada o indistintamente, edifiquen, sometan al régimen de la ley 13512 y vendan las unidades a construirse en el inmueble por este acto adquirido".

I.2) De los términos de la presentación que origina este expediente resulta:

a) Se halla concluida la construcción del edificio. b) Con la intervención personal de los condóminos se otorgaron la escritura de reglamento de copropiedad y administración y, simultáneamente, la venta de una de las unidades funcionales. c) Posteriormente acaeció el fallecimiento del condómino, señor J.C.M.; viven la esposa del causante y tres hijas menores de edad (2, 4 y 6 años). d) Al momento del deceso mencionado no se había celebrado contrato ni boleto de compraventa alguno respecto de las cuatro restantes unidades funcionales del edificio; por tanto, conforme lo hace notar la colega consultante en escrito ampliatorio de su presentación, "no existiría el interés legítimo de ningún tercero y no existiría peligro de que la cotitular y herederos del fallecido sean demandados por incumplimiento de contrato; es decir, el negocio no está comenzado...".

I.3) La colega expresa sus dudas respecto del carácter de irrevocables de los poderes conferidos recíprocamente en la recordada oportunidad y cita las normas contenidas en los arts. 1963 y 1981 de nuestro Código

I.4) En extenso dictamen precedente la escribana Marta M. Grimoldi, miembro de esta comisión, ha fundado su criterio favorable a la subsistencia del poder de representación. Por las razones que sucintamente expusimos en forma oral en el debate previo a que dio lugar el tema, que aquí desarrollamos, no compartimos la opinión de la distinguida colega.

II. DERECHO

II.1) Mandato y representación

Nuestro Código, en su art. 1869, contiene esta definición: "El mandato, como contrato, tiene lugar cuando una parte da a otra el poder, que ésta acepta, para representarla, al efecto de ejecutar en su nombre y de su cuenta un acto jurídico, o una serie de actos de esta naturaleza". Se ha dicho con acierto que nuestro Codificador, "al ocuparse básicamente del mandato representativo y no separar "encargo" de "poder", confundió el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

contrato de mandato con el negocio de apoderamiento", agregándose que "todos los proyectos nacionales, desde el de Babiloni hasta el de 1954 o proyecto Llambías, buscan corregir el defecto apuntado, por lo demás no imputable al Codificador, puesto que sólo con el Código alemán se abre camino la diferenciación y tratan los temas por separado" (Mosset Iturraspe, Jorge, Mandatos, Ediar, 1979, págs. 78 y 79). Es sabido, entonces que puede haber mandato sin representación, y apoderamiento con causa en negocios de naturaleza jurídica diversa del mandato. Pero también es indiscutible que en el derecho positivo argentino las reglas referidas a la revocabilidad o irrevocabilidad del mandato son aplicables al apoderamiento.

II.2) El principio de la revocabilidad ad libitum

II.2 - 1) Es principio inconcuso la revocabilidad ad libitum del apoderamiento, consagrado en la legislación universal (Cód. Civil español, art. 1733; Cód. Civil alemán, art. 168; Cód. Civil italiano, arts. 1722 y 1723, etc.) y destacado por los autores extranjeros y nacionales. Nuestro Código recepta ese principio en forma inequívoca; dispone así el art. 1970: "El mandante puede revocar el mandato siempre que quiera, y obligar al mandatario a la devolución del instrumento donde conste el mandato". (En la nota respectiva Vélez cita como fuentes: Cód. francés, art. 2004, holandés, 1651, etcétera.)

II. 2 - 2) Fundamentos de la revocabilidad

La pacífica doctrina universal ha justificado este principio fundamental en las razones que prietamente destaca Masnatta en los textos que seguidamente reproducimos: "a) En el carácter de acto de confianza que va ínsito en el apoderamiento (finita voluntas, finitum est mandatum). b) En que la función del poder es ampliar la actividad del dominus, por lo cual, para que responda a esa función, debe existir siempre la posibilidad de que el principal recobre su plena autonomía con libre decisión. c) En que, mediante el poder, el dominus tiende a la estipulación del negocio representativo y conserva siempre dos intereses: I. Controlar la oportunidad y conveniencia del negocio. II. Conseguir una ventaja económica particular" (Masnatta, Héctor, El mandato irrevocable, Ed. Abeledo - Perrot, 1969, pág. 14). En igual sentido se expide Mosset Iturraspe al señalar la posición preeminente del mandante, "dueño del negocio, frente al mandatario, mero colaborador; el interés en la gestión es suyo y de ahí que no pueda procederse a la ejecución del encargo contra su voluntad", y "la índole intuitu personae o personalísima de la relación que el contrato crea" (ob. cit., pág. 271).

II. 3. Excepción al principio

II. 3 - 1) El principio de la revocabilidad halla explícita excepción en el art. 1977 del Cód. Civil. El texto de esta norma anterior a la reforma de la ley 17711 abrevó, según la apunta Segovia (t. I, pág. 533), en el art. 3031 del proyecto de Freitas, jurista que al decir de Gorostiaga (citado por Masnatta,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

ob. cit., pág. 15) consagró "una novedad absoluta al legislar expresamente la irrevocabilidad por primera vez en el mundo".

II. 3 - 2) Al tratar el tema del nuevo texto del art. 1977, afirma Borda que la fórmula anterior "era deficiente y presentaba múltiples problemas interpretativos; entre los cuales sin duda el más importante era el de si la enunciación debía considerarse limitativa o si, por el contrario, podían admitirse otros supuestos de mandato irrevocable" (Borda, Guillermo A., La reforma de 1968 al Código Civil, Ed. Perrot, 1971, pág. 354). El texto vigente dispone: "El mandato puede ser irrevocable siempre que sea para negocios especiales, limitado en el tiempo y en razón de un interés legítimo de los contratantes o un tercero. Mediando justa causa podrá revocarse".

II. 3 - 3) Destaca Borda que "cuando la ley alude a los contratantes alude sin duda al supuesto de que la irrevocabilidad responde a un interés de ambas partes o a un interés del mandatario; en cambio no se concibe una irrevocabilidad en el interés exclusivo del mandante" (ob. y págs. citadas).

II. 3 - 4) Adviértase que con la nueva redacción el art. 1977 se consustancia con el art. 1982, pues, como afirma Mosset Iturraspe, "lo que era antes una hipótesis de mandato post mortem, es ahora la razón, además, de la irrevocabilidad" (ob. cit., pág. 156).

II. 3 - 5) Desechada la posibilidad de interés legítimo de terceros en virtud de la situación fáctica reflejada en el acápite "antecedentes", la solución del caso en examen se vincula directamente con la existencia o inexistencia de un interés legítimo del mandatario. Y para el caso de existir ese interés del mandatario habrá de centrarse el análisis en la cuestión de si ese interés tiene la relevancia necesaria para merecer la protección legal.

II. 3 - 6) Pese a la inexistencia de preceptos explícitos sobre la irrevocabilidad en las respectivas legislaciones, la doctrina extranjera admite, en general, esa irrevocabilidad por voluntad del mandante, entendiéndose que nada se opone a que el mandante renuncie a la facultad de revocación. Así, en su comentario al art. 1733 del Código Civil español, lo asevera Bonet Ramón, quien añade: "En todo caso, para la validez del pacto de irrevocabilidad habrá que atender a la finalidad práctica perseguida por el mandato o poder, no pudiendo estar en oposición con la ley, la moral o el orden público" (Bonet Ramón, Francisco, Código Civil comentado, Ed. Aguilar).

II. 3 - 7) Con relación al derecho positivo italiano, que admite la irrevocabilidad pactada por las partes, se ha afirmado: "No puede en verdad aceptarse que la mera concurrencia del interés del mandatario o de un tercero cualquiera, basta para transformar el mandato de revocable en irrevocable... Ocurre, pues, reconocer la esencialidad en el caso de un ulterior elemento: la existencia a cargo del mandante de una verdadera y

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

propia obligación de hacer permanecer el mandato hasta su ejecución. . . La afirmación de la esencialidad de tal elemento encuentra aun una confirmación en los trabajos preparatorios, y era - si bien con mucha oscuridad - presupuesto de la jurisprudencia prevaleciente antes de la nueva codificación, la cual repetía la exigencia, para la existencia de la irrevocabilidad, del carácter sinalagmático del mandato, esto es, de la existencia de una - aunque no claramente identificada - obligación del mandante" (Minervini, Gustavo, *El Mandato*, 2ª ed., Torino, 1957, Unione Tipográfica Editrice Torinese, págs. 188/189). Por su parte, escribe Betti: "Cuando haya sido pactada simplemente la renuncia a la facultad de revocación, el pacto no constituye por sí solo un límite real inmanente a la revocabilidad, sino un mero obstáculo de hecho que, no impidiendo una revocación motivada por justa causa, acarrea una responsabilidad por los daños en el caso de que ésta no exista... Sólo cuando el poder haya sido conferido por un predominante o concurrente interés del representante o de terceros se torna propiamente irrevocable y no se extingue, ni por revocación (salvo que exista una justa causa), ni por muerte o sobrevenida incapacidad del representado (arg. sobre el art. 1723, párr. 2)]... La mera renuncia a la facultad de revocación no es suficiente, es decir, no es eficaz sino cuando encuentre motivo en la necesidad de proteger un interés apreciable en la estabilidad de la representación, de persona distinta del representado. Como ejemplo de representación que sirve al predominante interés del representante, recordemos la del cedente por parte de los acreedores en la cesión de bienes a éstos, disciplinada por la ley en los arts. 1977 - 1,1986 del Código Civil" (Betti, Emilio, *Teoría general del negocio jurídico*, 2ª ed., trad. de A. Martín Pérez, Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid, págs. 448/49). Con referencia a la extinción del poder de representación por fallecimiento del poderdante, y siempre con respecto al derecho positivo italiano, afirma Stolfi: "Generalmente la muerte del dominus extingue la representación (arg. art. 1722, núm. 4), ya que hace perder la capacidad jurídica de quien tenía confianza en una persona, la cual puede no merecer la confianza del heredero. Por excepción, hay relaciones que por su naturaleza pueden continuar después, como, por ej., las mercantiles si el heredero continúa la empresa del difunto (arg. art. 1722, núm. 4, i - f), y otras que deben continuar, como las derivadas del giro de un título a la orden..." (Stolfi, Giuseppe, *Teoría del negocio jurídico*, trad. de Jaime Santos Briz, Ed. Revista del Derecho Privado, Madrid, pág. 243).

II. 3 - 8) En el derecho francés, "aunque el mandato sea revocable por naturaleza, puede estar unido a otro contrato del que venga a ser una condición. Participa entonces de la irrevocabilidad de ese contrato". Se cita jurisprudencia conforme con la cual "la irrevocabilidad absoluta del mandato se encuentra, algunas veces, cuando el mandato se da en interés de un tercero, o en interés del mandatario, o, finalmente, si forma parte de una convención sinalagmática" (Ripert, Georges - Boulanger, Jean, *Tratado de derecho civil*, según el Tratado de Planiol, Ed. La Ley, Buenos Aires, t. VIII, pág. 456).

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Añaden estos autores: "Es un principio tradicional que el mandato se da y se recibe en consideración de la persona y que la muerte del mandante como la del mandatario le pone fin (art. 2003)... A la muerte del mandante, el mandatario debe "terminar o que está comenzado, si hay peligro en la demora (art. 1991, inc. 2)"".

II. 3 - 9) En nuestro derecho la irrevocabilidad del mandato, o, en su caso, del poder de representación, exige el cumplimiento de los requisitos determinados por el art. 1977. Se trata de lo que, en doctrina, se denomina irrevocabilidad "absoluta, propia u objetiva". Afirma Mosset Iturraspe que nos hallamos en presencia de un mandato impuro, por ser el interés en el cumplimiento del negocio un interés ajeno o, al menos, compartido.. . La voluntad de revocar, en semejante mandato, constituye, al decir de Troplong, de quien tomó Vélez el texto originario, un acto estéril que no quita al mandatario ninguno de sus derechos (ob. cit., pág. 156). Entiende Borda, con relación al interés del mandatario, que "el interés esencial, aquel por el cual la ley debe velar fundamentalmente, es el del mandante; salvo que por circunstancias excepcionales (que son las previstas en el art. 1977) el interés del mandatario tome una relevancia tan digna de respeto y protección como el del mandante" (Tratado de derecho civil argentino, Contratos, II, N° 1768, pág. 472). "La exigencia de la legitimidad en el interés - sin perjuicio de señalar que la consideración no puede hacerse en abstracto, sino en cada caso concreto - implica reclamar una cierta proporcionalidad entre la privación de la autonomía del dominus y la ventaja del representante o del tercero, aunque el interés no sea estrictamente patrimonial y siempre que no se sacrifique el del principal y su libertad de acción", afirma Masnatta, quien añade: "Como síntesis adecuada, pensamos que puede suscribirse lo afirmado hace varias décadas por un fallo de la Cámara Civil la de la Capital (JA, 75 - 794): "El carácter irrevocable del mandato no depende de la existencia de un interés cualquiera de parte del mandatario (o de un tercero), sino de un interés que por su importancia justifique la irrevocabilidad»". Comenta seguidamente este autor: "Corresponde, pues, a los jueces determinar caso por caso la presencia del interés que "legitime" la irrevocabilidad, haciendo uso de los standards que dejamos esbozados" (ob. cit., págs. 54 y 56).

III. EL CASO Y SU ENCUADRE EN EL DERECHO VIGENTE

III. 1) Con estricto arreglo a los hechos que emanan de las constancias de estos actuados, queda absolutamente eliminada la posibilidad de existencia de intereses legítimos de terceros; en tal virtud el enfoque ha de centrarse en el supuesto interés legítimo del mandatario, condómino sobreviviente de las unidades funcionales no enajenadas y, a la vez, en su momento, también mandante, o mejor dicho poderdante, en razón de la reciprocidad del poder documentado en la recordada escritura, de la que no resulta la conexión del apoderamiento recíproco con el negocio causal justificativo del interés legítimo en que se apoyaría la irrevocabilidad. A lo

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

sumo estaríamos en presencia de un principio de prueba por escrito de una hipotética sociedad accidental, con basamento en un condominio, sociedad caracterizada como anómala por nuestros comercialistas, y a la que el ordenamiento niega el carácter de sujeto de derecho (ley 19550, art. 361).

III. 2) Cabe, a esta altura, preguntarse en qué consistiría el interés legítimo de ese mandatario. La obra concluyó y el edificio fue sometido al régimen de la ley 13512; se vendió, además, una de las unidades funcionales, y las respectivas escrituras fueron otorgadas por los entonces condóminos - poderdantes - apoderados, prescindiendo del ejercicio de las recíprocas representaciones, circunstancia que no demuestra precisamente la confianza implicada en todo mandato y que, conforme con lo dispuesto por el art. 1972 del Cód. Civil, importaría la revocación, también recíproca, del mentado poder. Pero, volviendo por un momento al interrogante formulado supra, nos parece que la respuesta adecuada sería que ese interés estaría limitado a la ventaja meramente práctica de hacer posible la venta de las restantes unidades del edificio con abstracción de las consecuencias derivadas de la muerte del ex condómino y mandante, o sea de la transmisión ipso iure a los herederos de los derechos que a aquél pertenecían. Ese interés, así caracterizado, ¿revestiría el carácter de legítimo exigido por el art. 1977 y su concordante, 1982? Si así fuere, ¿tendría ese interés la entidad suficiente para soslayar el cumplimiento de normas de orden público como las que rigen el derecho de familia y el derecho sucesorio? No hesitamos en la respuesta rotundamente negativa a esos interrogantes, máxime habida cuenta de la existencia de herederos menores de edad en la tutela de cuyos intereses despliega el ordenamiento riguroso celo.

III. 3) Concluimos, pues, que el poder en cuestión no reúne los caracteres legales para hacerlo irrevocable ni, consecuentemente, puede tener la subsistencia prevista por el art. 1982 del Cód. Civil.

III. 4) El artículo 1981. Su interpretación
Prescribe el art. 1981 de nuestro Código: "Aunque el negocio debe continuar después de la muerte del mandante, y aunque se hubiese convenido expresamente que el mandato continuase después de la muerte del mandante o mandatario, el contrato queda resuelto, si los herederos fuesen menores o hubiese otra incapacidad, y se hallasen bajo la representación de sus tutores o curadores". La nota respectiva reza: "En contra: Troplong, desde el núm. 734. Gran cuestión entre los jurisconsultos. Troplong la trata extensamente". En su comentario a esta norma dice Borda: "¿El alcance de esta disposición debe limitarse a los menores que estén bajo tutela o también debe comprender a los que se encuentren bajo la patria potestad? La interpretación restrictiva se funda en un argumento literal: si la excepción a la regla de la continuación del mandato sólo está referida por el art. 1981 a los menores o incapaces bajo tutela o curatela, es necesario admitir que esa disposición no se aplica a los menores bajo

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

patria potestad. Pero el argumento nos parece estrechamente apegado a la letra del texto. La analogía de situaciones es tal que no se advierten razones para aplicar distintas soluciones a uno u otro caso. El fundamento de esta norma es que el mandante, persona capaz, se ha convertido en incapaz por la muerte del otorgante. Este razonamiento es aplicable a ambas situaciones y en las dos la solución ha de ser igual" (Tratado. Contratos II, N° 1777, pág. 478). Sin desconocer las opiniones contrarias, adherimos a esta interpretación. En igual sentido se pronuncia Mosset Iturraspe: "Respecto de los herederos incapaces - dice - la norma no admite excepciones... Se desprende de esta norma que el interés en la protección del incapaz - verdadera obsesión de Vélez, siempre que limite la incapacidad a los menores y dementes - está por encima del interés del mandatario; de allí la extinción, a los fines que los representantes del incapaz juzguen, con entera libertad, qué es lo que más le conviene". Recuerda este tratadista la solución contraria del Código Civil uruguayo en su art. 2096 (ob. cit., pág. 283).

Aun cuando no se compartiera la posición sustentada respecto del alcance del art. 1981, permanece incólume, en nuestro entender, la conclusión sentada en el párrafo III.3. Una última reflexión: creemos que sería suficiente pensar en la posibilidad del desbaratamiento de los indiscutibles intereses de los menores para rechazar de plano una solución distinta de la propiciada.

III.5) El interés de la condómina sobreviviente, mandataria del causante, se concretaría adecuadamente en la disolución del condominio existente y en la consecuente transformación de su actual derecho a las porciones ideales que le pertenecen sobre las unidades en un derecho de dominio exclusivo sobre alguna o algunas de ellas, y adjudicación, también en pleno dominio, de las otras a sus actuales condóminos, previo cumplimiento de la totalidad de los trámites impuestos por el ordenamiento: proceso sucesorio del causante, pericias de tasación, intervención necesaria del ministerio de menores en ejercicio de la representación promiscua que le incumbe conforme con el art. 59 y normas concordantes del Cód. Civil, y autorización judicial. Ello, si no se prefiere la venta de las unidades previo cumplimiento, en el pertinente proceso sucesorio, de los extremos exigidos por el Código Civil y la ley ritual.

TERCER DICTAMEN

DOCTRINA:

- a) El mandato recíproco otorgado por los condóminos con la cláusula de irrevocabilidad prevista en el art. 1977 del Cód. Civil sigue subsistiendo, a pesar de la muerte de uno de ellos.
- b) El mandato no cesa cuando los menores quedan bajo la patria potestad, no siendo aplicable al caso el art. 1981 del Cód. Civil.

(Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

proyecto del escribano León Hirsch, que el Consejo Directivo en sesión de 22 de diciembre de 1993 resolvió hacer conocer juntamente con los de los escribanos Francisco Ceravolo y Marta M. Grimoldi.) (Expte. 1459 - F - 1993.)

ANTECEDENTES: Se dan por reproducidos los que prolijamente se describen en los dictámenes que obran en el expediente de referencia.

CONSIDERACIONES: 1. La revocación constituye un elemento ínsito en la naturaleza del mandato. Este medio de extinción del mandato es una regla tradicional oriunda del derecho romano y que ha acompañado a éste a través de las legislaciones (confr. Gorostiaga, "Irrevocabilidad del mandato", JA, año 1924, secc. doctrina, págs. 94/96).

En toda representación se encierra un negocio fiduciario, esto es, un negocio en el que las calidades personales del representante han sido valoradas por el representado, a los fines de la actuación a desempeñar.

Como tal, el mandato comporta la existencia de un vínculo de sustitución, característico de la representación directa, en la que el representante actúa en nombre e interés ajeno.

La situación lógico - fáctica, que consiste en el presupuesto del negocio, adquiere importancia trascendental, ya que el mandante constituye la relación por imperio de su exclusiva voluntad en supuestos de estricto interés personal.

Esta doctrina ha tenido amplia recepción en nuestro Código a través del art. 1970, y del contexto legal que constantemente informa de los efectos de la revocación unilateral de la representación. Toda interposición representativa comienza y termina con la voluntad del mandante.

2. Considerado en su estrictez, este principio parecería no tener excepciones. Sin embargo, ello no es así; el mismo Código se encarga de establecer las razones en cuya virtud podría operarse la irrevocabilidad del mandato.

Establece el art. 1977 del Cód. Civil que "el mandato puede ser irrevocable siempre que sea para negocios especiales, limitado en el tiempo y en razón de un interés legítimo de los contratantes o un tercero".

Surge entonces que la irrevocabilidad puede darse si la representación cumple los siguientes requisitos: a) Negocios especiales. b) Limitación en el tiempo. c) Interés legítimo de los contratantes o un tercero.

La nueva fórmula del art. 1977 del Cód. Civil, en opinión de Mosset Iturraspe, aparece tomada del art. 1982, que declara la subsistencia del mandato "aun después de la muerte del mandante, cuando ha sido dado en el interés común de éste y del mandatario, o en el interés de un tercero". Lo que era antes una hipótesis del mandato post mortem es ahora, para ese autor, la razón, además, de la irrevocabilidad (Mandatos, pág. 156).

Esta institución normativa, desde nuestro punto de vista, obedece a principios de contenido político jurídico, valorándose en más el sentido del deber, ínsito en toda obligación, que el interés o voluntad particular del representado.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Para la conclusión del caso en consulta, orientaremos fundamentalmente el análisis a establecer la existencia o inexistencia de la situación fáctica que comporta el presupuesto de la irrevocabilidad.

Al efecto, se nos informan dos instrumentos. El primero, mediante el cual se adquiere una finca en condominio, del que resulta evidente la exteriorización de la voluntad de los condóminos, con carácter de obligación y compromiso, de construir en el solar adquirido un edificio de departamentos que, una vez dividido por el régimen de la ley 13512, se procedería a su venta, confiriéndose a tal fin, recíprocamente, "poder especial irrevocable en los términos del art. 1977 y concords. del Cód. Civil por el plazo de cinco años para que actuando en forma conjunta, separada o indistintamente, edifiquen, sometan al régimen de la ley 13512 y vendan las unidades a construirse en el inmueble por este acto adquirido". El segundo, en el que luego de haber construido el edificio otorgan el reglamento de copropiedad y administración, sometiéndolo al régimen de la propiedad horizontal y simultáneamente la escritura de venta de una de las unidades funcionales.

En función de los instrumentos aportados, creemos que la construcción jurídica que posibilite llegar al resultado esperado no puede resultar sino del debido encuadre normativo del hecho productor de las circunstancias que informan aquéllos y que se pretenden interpretar.

La edificación, ulterior afectación del edificio al régimen de la propiedad horizontal y transmisión del dominio de una de las unidades, implica, sin lugar a dudas, la concreción de una serie de actos que finalmente culminarán con la celebración de la venta del resto de las unidades construidas y el otorgamiento de las correspondientes escrituras.

Por ello, en nuestro concepto, resulta claro que la finalidad que motiva el otorgamiento del poder reside en el interés de ambos condóminos y, a la vez, mandantes y mandatarios recíprocos, de facilitar la realización de todos los trámites y gestiones inherentes al objetivo propuesto.

Suponer que el cumplimiento aislado de alguno de los actos para los que fue conferido el poder (edificar, someter el bien al régimen de la propiedad horizontal y vender las unidades a construir) lo agota, desde nuestro punto de vista, constituye un equívoco.

En efecto, creemos que, tal como fue concebido el poder, su objeto no puede sino consistir en la satisfacción de una serie de actos o, si se quiere, de un acto complejo, que, al decir de Betti (Teoría general del negocio jurídico, pág. 221), se trata de "negocios que resultan de la fusión orgánica e inescindible de varios actos sin eficacia independiente".

Admitir la escisión de los distintos nexos que comportan el negocio jurídico a celebrar, confiriéndole autonomía, significa no advertir que la voluntad de los condóminos ha sido realizar una serie de actos (adquirir el terreno, construir un edificio, someterlo a la propiedad horizontal y vender las unidades que lo componen) que se fusionan para conformar un negocio jurídico unitario.

Por tanto, sostenemos que la irrevocabilidad del mandato surge, como se ha expuesto, de la finalidad perseguida y del negocio jurídico base que lo sustenta.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

3. No obstante lo expresado, es interesante destacar que la doctrina, incluso, ha interpretado que no es necesario que la irrevocabilidad esté expresamente pactada en el instrumento que acredita la representación (confr. Sánchez Urite, Mandato y representación, pág. 237). En tal sentido, Borda ("La reforma del Código Civil", ED, t. 31, págs. 1016/1017) expresa que "basta que la intención de las partes, de darle carácter de irrevocable, surja claramente del contexto".

En fallo de la Cámara Nacional Civil, Sala C, marzo 11 de 1969, en autos "Grud, Angel C. c/Llapur, Walter J." (ED, t. 41, págs. 796/797), se resolvió en un caso similar al traído en consulta que "si el mandante y mandatario son condóminos y el mandato fue conferido en interés común de ambos, el poder debe ser considerado irrevocable, aunque no estuviera contemplado expresamente en la ley". De ahí que, aun cuando se considerare que el mandato no contiene el presupuesto necesario para considerarlo irrevocable, en nuestro concepto igualmente sería apto para legitimar al mandatario para realizar los actos de enajenación de las unidades construidas y otorgar las pertinentes escrituras públicas, pues se estaría en presencia de la hipótesis contenida en el art. 1982 del Cód. Civil.

Recordemos que, según lo enseña la doctrina, el principio general de la cesación del mandato por muerte del mandante (art. 1963, inc. 3º) tiene sus excepciones: a) Cuando el negocio que forma el objeto del mandato debe ser cumplido o continuado después de la muerte (art. 1980). b) Cuando ha sido dado en el interés común del mandante y del mandatario, o en el interés de un tercero (art. 1982).

En ambos casos el mandato subsiste, no obstante la muerte del mandante. Lafaille (Contratos, t.III, pág. 179) enseña que el mandato, en general, se establece en interés del mandante; a veces puede constituirse a favor del mandante y del mandatario, a veces en interés del mandante y de un tercero. Para todas estas hipótesis, agrega, el fallecimiento del mandante no puede hacer cesar el mandato, porque en estos casos es un mandato complejo, que interesa no solamente al poderdante, sino también a otras personas.

En el caso en examen, desde nuestra óptica, a no dudar, el poder que recíprocamente se otorgaron los condóminos era de innegable interés común para ambos, pues estaba destinado a servir como medio para facilitar el cumplimiento de los objetivos que tuvieron en mira al adquirir el predio en que se construiría el edificio (edificar, someter el bien a la ley 13512 y vender las unidades a construir).

Refiriéndose al tema, opina Mosset Iturraspe (ob. cit., pág. 124): el "interés común del mandante y mandatario" se da "cuando ambas partes en el mandato están interesadas en el resultado que se persigue, vale decir, en el negocio gestor, porque de él se han de desprender ventajas para una y otra".

4. Otro aspecto que plantea la consulta y que exige su análisis es el relacionado con la existencia de hijos menores del condómino fallecido.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

El art. 1981 del Cód. Civil pone una limitación a los citados art. 1980 y 1982, toda vez que impone la cesación del mandato, aun cuando deba ser continuado después de la muerte, si éste dejara herederos menores o incapaces "y se hallasen bajo la representación de sus tutores o curadores". Para Martínez Segovia ("Mandatos irrevocables, póstumos y post mortem", Rev. del Not., N° 659, pág. 690), el mandato no cesa "cuando se hallasen bajo la representación regida por la patria potestad", fundando su pensamiento en las siguientes razones: a) El Codificador conoció las disposiciones extensas de Freitas y se decidió por éstas más restringidas. Recordemos que en el art. 3039 del Esboço sólo se habla de incapaces, sin decir si están o no bajo tutela o curatela. b) El Código contiene disposiciones distintas para la patria potestad y la tutela o curatela, y es lógico, así, que se las haya distinguido aquí también. c) La expresión del Código es clara y no admite interpretación distinta.

En igual dirección se orienta Machado (Exposición y comentario del Código Civil Argentino, t. V, pág. 313), quien, al comentar el art. 1981, expresa que "sólo comprenderá los casos en que los herederos menores o incapaces sean representados por sus tutores o curadores, siguiendo la regla en aquellos en que sean representados por los padres, o las mujeres por su marido .

Por su parte Llerena (Concordancias y comentarios del Código Civil Argentino, t. VI, pág. 252), al hacer su comentario a la norma, sostiene también que "sólo se aplica al caso de incapaces representados por tutores o curadores".

Personalmente y coincidiendo con el criterio expuesto, pensamos que para que surja la limitación contenida en el art. 1981 no basta la existencia de menores o incapaces, sino que es necesario que éstos se encuentren bajo la representación de tutores o curadores; por tanto, si los menores se hallan bajo la representación de sus padres, como en el caso en consulta, no es de aplicación la norma citada.

En tal sentido la Cámara Federal de Tucumán, en autos "Leguisamón, Rosa c/Rodríguez Pascual, José" (JA, t. 63, pág. 448) resolvió que "si en el caso de las dos excepciones referidas (las de los arts. 1980 y 1982) quedasen a la muerte del mandante menores bajo la representación de sus padres - la madre en el caso -, el mandato subsiste, pues entonces no es aplicable el art. 1981".

CONCLUSIONES: I. La finalidad y objetivos tenidos en cuenta por los condóminos para otorgar el mandato recíproco constituyen suficiente presupuesto para sustentar su irrevocabilidad. II. Su finalidad y objetivos evidencian, además, el claro propósito de otorgar el mandato en interés de ambos. III. La existencia de hijos menores del causante, que se encuentran bajo la representación de la madre, no provoca la cesación del mandato.

CONSULTAS ARANCELARIAS

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

I. ARANCEL. HONORARIOS. APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 12 EN LA INSCRIPCIÓN DE UN TESTAMENTO EN EL REGISTRO DE ACTOS DE ÚLTIMA VOLUNTAD

DOCTRINA:

Es aplicable a la inscripción de un testamento en el Registro de Actos de Última Voluntad el artículo 12 del Arancel Notarial (decreto 1208/87).

(Dictamen de los consejeros José María Labayru y Eleonora R. Casabé, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 15 de diciembre de 1993.)

¿Es aplicable a la inscripción de un testamento, en el Registro de Actos de Última Voluntad (a cargo del Colegio de Escribanos s/resolución del Consejo Directivo del 14/9/65) el art. 12 del Arancel Notarial (Dto. 1208/87), que establece para el escribano que realiza el trámite una retribución no inferior a \$ 108?

Se ha sostenido para negar su aplicación:

1. Que no reviste el carácter de registro público.
2. Que la norma del art. 12 es aplicable sólo en los casos en que el trámite es facultativo "del profesional interviniente, pero no es aplicable a los casos en que la inscripción es una consecuencia del acto instrumentado, en forma obligatoria para el escribano interviniente, debiendo en este último caso entenderse comprendida en el honorario correspondiente al acto principal...".
3. Que al interpretar una norma es posible ejercer una función correctora (para llegar a una solución distinta de la plasmada en la letra de la ley).
4. Que el Arancel Notarial de 1951, modificado por el vigente (dictado en el año 1987), es anterior a la creación del Registro de Actos de Última Voluntad (resolución del Consejo Directivo del Colegio de Escribanos del año 1965).
5. Que la excepción, contenida en el art. 13 del arancel, tiene su fundamento en la obligación del escribano de realizar el trámite de inscripción, por ser éste una consecuencia del acto instrumentado.
6. Que si bien dicho trámite merece una retribución, ésta debe ser muy inferior al mínimo establecido por la ley, por la sencillez y velocidad de la tarea.

No compartiendo el criterio expuesto y en respuesta a éste transcribimos en primer término las normas pertinentes del Arancel Notarial: