

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

otorgamiento de la escritura de venta de un inmueble, para acreditar la existencia de su representada deberá exhibir al escribano interviniente las copias o testimonios originales debidamente inscritos de los estatutos sociales y sus reformas, lo que no podrá ser suplido por la presentación de fotocopias certificadas. De esa forma se dará cumplimiento al art. 1003 del Cód. Civil.

IV. PODER NO VIGENTE. Muerte del mandante; existencia de negocios especiales: indeterminación; interés del mandatario

DOCTRINA:

En el caso, se consideran sin vigencia los mandatos presentados en virtud de: a) Muerte de alguno o algunos de los mandantes. b) Indeterminación de la existencia de los negocios especiales a los que se los vincula. c) Insuficiencia de la onerosidad de su ejercicio para calificar al interés del mandatario como el contemplado en los términos del art. 1982 del Cód. Civil.

(Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto del escribano Agustín O. Braschi, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 31 de agosto de 1994.) (Expte. 1194 - Z - 1994.)

A continuación del presente dictamen se incluye el del escribano Julio A. Aznárez Jáuregui.

ANTECEDENTES: El escribano M. Z. requiere dictamen sobre la "vigencia de dos poderes con posterioridad al fallecimiento del mandante", "por considerar que la redacción de los poderes deja dudas respecto del cumplimiento del requisito" de la existencia de "un negocio o el interés del mandante y del mandatario o el de un tercero" y además solicita la "interpretación que cabe dar al párrafo: «El presente mandato tiene una duración de dos años contados a partir de la fecha, pero permanecerá plenamente vigente hasta el total cumplimiento del objeto»".

CONSIDERACIONES: Resulta arduo dictaminar a posteriori del meduloso tratamiento dado a la consulta por el miembro preopinante, escribano Julio A. Aznárez Jáuregui, quien, con su proverbial elocuencia unida a un profundo conocimiento de la ciencia jurídica, ha traído a nuestro recuerdo principios fundamentales del ordenamiento jurídico. A través de su razonamiento transitamos por la naturaleza jurídica de la comunidad hereditaria, la formación del consentimiento, el mandato y la representación, el contrato de compraventa, la oferta, el acto colectivo, las fuentes de las obligaciones, la irrevocabilidad y la ultraactividad del mandato, con citas doctrinarias de Alfredo Orgaz y Cariota Ferrara, entre otros.

Sus argumentos adquieren la forma de un fundado voto en tribunal de alzada del que sería muy difícil disentir, pero como nuestra misión no es crear la norma particular aplicable, dentro del marco jurídico general, al caso

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

determinado y con el imperio que emana de los órganos jurisdiccionales sino que apunta a examinar el cumplimiento de los requisitos de legalidad que permiten al compareciente ser considerado legítimamente capaz para el otorgamiento de un acto determinado, nos vemos forzados a puntualizar ciertos aspectos del caso en consulta que, a nuestro juicio, deben meritarse.

Primero: En ambos poderes comparecen, entre otros, una madre en representación de su hija menor de edad, un padre en igual situación y un curador en representación de un incapaz.

Segundo: En ambos poderes, las partes dispositivas fueron redactadas en los siguientes términos: "Con relación a las cuotas partes indivisas que les pertenecen respecto del inmueble. . . transfieran a favor de. . . los derechos de copropiedad y posesión, suscriban la escritura de dominio, otorguen la posesión, perciban el precio y otorguen recibo y realicen todos los actos que sean necesarios para cumplir con el objeto que se describe en el presente. El precio por el cual quedan facultados a transferir los derechos de copropiedad es de. . . debiendo percibir dicho precio al suscribir la correspondiente escritura. Los mandatarios deberán rendir cuentas de su gestión dentro de los treinta días corridos a partir de la fecha de formalización de la escritura traslativa de dominio. . .".

Tercero: Los poderes fueron otorgados el 19 de julio de 1991.

Respecto de la circunstancia mencionada en el punto primero, permítasenos puntualizar que, salvo el caso de realizarse una partición parcial con intervención del juzgado interviniente en la sucesión que deberá homologarla previa intervención de inventariador, perito tasador y partidor, ni los padres ni los curadores pueden disponer de los bienes de sus hijos o pupilos; por lo que tampoco están legitimados para apoderar a terceros a tales efectos. No paso por alto las disposiciones del art. 1981 del Cód. Civil en cuanto impone la cesación del mandato, aun cuando deba ser continuado después de la muerte, si el mandante dejare herederos menores o incapaces "y se hallasen bajo la representación de sus tutores o curadores". La distinción doctrinaria acerca de la posible intervención de los padres, tan claramente expresada por León Hirsch con citas de Martínez Segovia, Machado y Llerena en el expediente N° 1459/93, no viene al caso, pues en el de marras no son los causantes quienes han conferido el mandato ultra vires, sino sus cónyuges supérstites, lo que aleja toda duda al respecto. Ergo, el negocio jurídico "compraventa" por parte de los "aparentes condóminos", al menos adolecería de ese vicio. Pero sucede que además - como bien señala Aznárez Jáuregui - no nos encontramos ante un condominio, sino ante una comunidad hereditaria que por lo tanto requiere unanimidad en las decisiones sobre el patrimonio indiviso en el que les corresponden sus porciones ideales, las que no se reflejan en cada uno de los objetos que lo componen, sino como integrantes de una unidad. Por ello, hasta la partición carecen de derechos reales sobre las cosas que forman el acervo hereditario y sólo tienen derechos personales que habrán de materializarse en la adjudicación de las hijuelas (conf. Josserand, Zannoni, Belluscio, Goyena Copello, etc.). Podríamos entonces encuadrar

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

el caso como una partición parcial anticipada (adjudicación en condominio y venta simultánea), pero en este caso no se habría cumplido el requisito de forma (judicial) establecido por el Código Civil ante la existencia de menores e incapaces.

Tratándose de disposiciones de orden público, encontramos aquí una valla insalvable.

Consideremos entonces el texto utilizado por el colega en la redacción de los mandatos y que pusimos de relieve en el punto segundo. Su ambigüedad hizo que el escribano Aznárez Jáuregui opinara: "tales manifestaciones aparecen aisladas en el contexto documental, como si se trataran solamente de una declaración unilateral de voluntad negocial sin referencia al consentimiento bilateral que tipifica el contrato de compraventa y que, es de suponer, debe existir realmente". Lógicamente, la manifestación de los comparecientes en la escritura transfieran" y no "vendan" ya que la contraprestación es un precio cierto en dinero, hace presuponer al preopinante la existencia de una venta contratada por los mandantes, lo que así surge de su aseveración: "Lo juicioso es suponer que el consentimiento bilateral existe realmente".

Pero también podría sostenerse que el apoderamiento se hubiera decidido para gestionar la viabilidad de formalizar la venta en esas condiciones. Y para fundar ese aserto se podría hacer notar que: a) aún no se ha llegado a la partición hereditaria pues comparecen todos los coherederos); b) no todos los otorgantes están legitimados para vender (existen menores e incapaces); c) no se ha recibido siquiera mínima parte del precio, como tampoco existe entrega de seña ni garantía alguna de cumplimiento de las obligaciones de los compradores (ya que los apoderados están facultados para recibirlo en su totalidad y rendir cuenta dentro de los 30 días); d) no se ha entregado la posesión a los adquirentes (se faculta a los mandatarios para hacerlo); e) no se menciona en el mandato haber celebrado contrato alguno.

Considerar que conferir poder especial para el otorgamiento de un negocio jurídico, con determinación de la contraparte, el objeto, la contraprestación y otras modalidades del contrato, implica la preexistencia de ese negocio o una oferta por parte del mandante al tercero posible involucrado, parece excesivo.

De no haber existido el negocio jurídico "compraventa" con anterioridad o en forma simultánea con el apoderamiento, faltaría uno de los requisitos que da ultraactividad al mandato y, como vimos, no existe seguridad al respecto. Que la representación se haya otorgado a "cuatro profesionales abogados" cuyas actividades consisten en los trabajos propios de su profesión lucrativa y por lo tanto su ejercicio dé lugar al cobro de honorarios, a mi juicio no es suficiente para considerarla irrevocable o ultraactiva pues no es éste el negocio especial o el interés común de mandante y mandatario que mencionan los arts. 1977 y 1982 del Cód. Civil. La opinión contraria convertiría en irrevocables y con subsistencia post mortem a todos los mandatos onerosos.

Si pretendemos encuadrar el acto como una oferta, sin perjuicio de su

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

ilegitimidad por parte de los incapaces y de la falta de claridad en cuanto a la expresión verbal de los otorgantes, no podemos menos de hacer notar que en la pluralidad de voluntades oferentes se ha producido, antes de la aceptación formal, su caducidad por fallecimiento de alguno o algunos de los mandantes. Y como se trata de una comunidad hereditaria, la falta de unanimidad quita validez al acto. El hecho de integrar la totalidad de los otorgantes del mandato una sola parte en el contrato de compraventa no borra su singularidad como sujetos de derecho; lo contrario sería reconocer a la comunidad hereditaria personalidad jurídica.

Nuestro preopinante, al fundamentar su aseveración de considerar a la "oferta de venta" como el negocio especial requerido por el art. 1977 del Cód. Civil, comienza el iter de su razonamiento en el art. 896 del Cód. Civil como definición de los hechos jurídicos, para pasar de allí a los actos jurídicos y luego al negocio jurídico. Pues bien, nos parece entonces sostenible manifestar que la muerte ha sido el hecho jurídico que en nuestro caso produjo el cambio en los derechos y obligaciones que pudieran haberse generado en la pretendida oferta.

Ante esta posibilidad de discrepancias en cuanto a la posible valoración de lo acontecido en el caso presentado en consulta, entendemos como requisito indispensable la actuación de juez competente (el del sucesorio, si se trata de partición parcial o, si la partición se hubiera realizado, el de la curatela).

En cuanto al tercer punto enunciado al comienzo, tiende a destacar la incertidumbre de llegar a conseguir la autorización necesaria para que los representantes de los incapaces se encuentren debidamente legitimados para vender los bienes de sus pupilos, luego de transcurridos tres años desde la fecha en que se pusiera de relieve la posibilidad de llevar adelante el negocio.

Por último, la frase poco feliz con que se pone plazo al mandato y no a la irrevocabilidad, pierde importancia frente a los restantes argumentos que, a nuestro juicio, impiden su utilización en sede notarial.

En homenaje a la brevedad no incluiré en este dictamen citas doctrinarias ni jurisprudenciales que avalen la opinión que sustentó, pero no puedo menos de aconsejar, para mejor ilustración del consultante, la lectura de los dictámenes producidos por los escribanos Francisco Ceravolo, León Hirsch y Marta Grimoldi, en el expediente N° 1459/93 y la escribana Levin en el expediente M - 700/94, donde se examinan exhaustivamente las normas que regulan la irrevocabilidad y el efecto post mortem de los mandatos especiales.

CONCLUSIÓN: Se deben considerar sin vigencia los mandatos presentados en consulta por las siguientes razones:

- a) Muerte de alguno o algunos de los mandantes.
- b) Indeterminación de la existencia de los negocios especiales a los que se los vincula.
- c) Insuficiencia de la onerosidad de su ejercicio para calificar al interés del mandatario como el contemplado en los términos del art. 1982 del Cód.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Civil.

DICTAMEN DEL ESCRIBANO JULIO A. AZNÁREZ JÁUREGUI

DOCTRINA:

En el caso, los mandatos y poderes irrevocables se ajustan a los requisitos exigidos en los arts. 1977 y 1982 del Cód. Civil en razón de: 1) Que se otorgan para negocios especiales. 2) Que se encuentran limitados en el tiempo puesto que su última extensión temporal se encuentra limitada por el efectivo cumplimiento del objeto del mandato. 3) Porque se han otorgado en interés legítimo de los contratantes, ya que por las características del acto que se han analizado evidencian el interés común entre mandantes y mandatario y porque también existe el interés legítimo del tercero a quien va destinada la concreción del negocio bilateral por la ejercitación del mandato.

ANTECEDENTES: El escribano M. Z. se presenta originando el expediente de la referencia a fin de que esta comisión "dictamine con relación a la vigencia de dos poderes con posterioridad al fallecimiento del mandante", documentos que en fotocopia acompaña, aclarando que "la redacción de los poderes en estudio dejan dudas respecto del cumplimiento de los requisitos exigidos en los arts. 1980 y 1982 del Cód. Civil para la subsistencia de los poderes, de cuyas normas surge la necesidad de que exista «un negocio» o haya sido dado en interés del mandante y del mandatario o en el de un tercero". Asimismo requiere que esta comisión se expida sobre la interpretación que cabe dar al párrafo contenido en los poderes, que expresa: "El presente mandato tiene una duración de dos años contados a partir de la fecha, pero permanecerá plenamente vigente hasta el total cumplimiento del objeto".

CONSIDERACIONES: Analizadas las respectivas escrituras cuyos testimonios fotocopados se han acompañado, se comprueba que se trata de sendos otorgamientos efectuados por cuarenta y siete personas (las mismas en ambos actos), quienes confieren poder especial irrevocable a favor de cuatro apoderados para que actuando conjunta, separada o alternativamente, en sus nombres y representación con relación a las cuotas partes indivisas que les pertenecen respecto de inmuebles que en cada escritura se detalla, transfieran a favor de personas también individualizadas "los derechos de copropiedad y posesión" de tales inmuebles por el precio que también se indica de modo cierto y determinado en dinero, precio que los mandatarios deberán percibir al suscribir la correspondiente escritura traslativa de los respectivos dominios. Se establece además en el mandato que los mandatarios deberán rendir cuenta de la gestión dentro de los treinta días corridos a partir de la fecha de formalización de las escrituras. Finalmente, con relación a la duración del mandato se consigna la frase ambivalente anteriormente transcrita.

De los antecedentes que se dejan expuestos puede inferirse:

a) Que la pluralidad de individuos que concurren a los dos actos de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

apoderamiento se encuentran vinculados en régimen de comunidad hereditaria respecto de los inmuebles que han resuelto transferir a título de venta, a personas determinadas y por un precio cierto en dinero.

b) Que los componentes de esa comunidad hereditaria en estado de indivisión mediante sendas escrituras públicas (art. 1872), han concertado un contrato de mandato con la especial finalidad de concluir un negocio de compraventa cuya base se modela en cada escritura y con instrucciones precisas en cuanto a la capacidad de obrar de los mandatarios. Este mandato como contrato es de carácter oneroso, puesto que confiere a los mandatarios atribuciones de disposición y administración consistentes en concretar la transferencia de los inmuebles a personas determinadas, percibir su precio, efectuar la tradición de los mismos y finalmente rendir cuentas de su gestión. Vale decir, que los mandatarios actuando solidariamente al final de la gestión deberán efectuar un balance entre lo percibido en carácter de precio y lo invertido en la tramitación encomendada presentando los comprobantes que habrán de conformar el saldo líquido de las operaciones de venta. Si tenemos en cuenta que tales facultades han sido concedidas a cuatro profesionales abogados, estamos entonces en la situación que contempla el art. 1871 del Cód. Civil por cuanto tales actividades "consisten en los trabajos propios de la profesión lucrativa de los mandatarios".

c) Que también tales instrumentos contienen un negocio de representación, ya que los otorgantes en el mismo contrato de mandato resuelven el apoderamiento necesario, para que los mandatarios instituidos actúen en calidad de representantes de la comunidad indivisa estipulando en nombre de ella, de modo que sus gestiones produzcan los efectos buscados en la esfera de interés de los mandantes, que es en definitiva la causa determinante del apoderamiento. Estamos así ante el típico negocio de representación directa en virtud del cual los apoderados mediante sus actos, hechos y acuerdos deberán concluir las ventas preestablecidas produciendo todos sus efectos jurídicos a favor y a cargo de los representados, y además obtener los mandatarios la retribución obligatoria nacida del cumplimiento de la relación contractual entre ambas partes.

d) Que la base del negocio que da causa a los mandatos, si bien aparece determinada en ambos instrumentos ya que aluden a las transferencias de dominio sobre inmuebles, individualizando a sus distintos adquirentes y fijando sus precios respectivos, tales manifestaciones aparecen aisladas en el contexto documental, como si se trataran solamente de una declaración unilateral de voluntad negocial sin referencia al consentimiento bilateral que tipifica el contrato de compraventa y que, es de suponer, debe existir realmente.

El déficit ilustrativo que ofrece la redacción de las escrituras hace aparecer lo declarado por los otorgantes como una expresión de voluntad unilateral en relación con el negocio base que es la causa determinante de los mandatos y los poderes. Los principios de la sana lógica y de un criterio racional basado en la naturaleza de las cosas y el sentido de los hechos, no admiten la conjetura de que 47 personas vinculadas jurídicamente a un

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

patrimonio inmobiliario de relativa importancia económica, concurren ante escribano público a otorgar mandatos y conferir poderes irrevocables a cuatro profesionales al solo efecto de intentar una propuesta sin sustento negocial. Lo juicioso es suponer que el consentimiento bilateral existe realmente.

Ahora bien, nuestro juicio debe operar sobre los elementos tal como están presentados. En esa dirección corresponde analizar si existe un camino a recorrer para superar las circunstancias que hacen peligrar la conclusión de los negocios que las partes han pretendido asegurar mediante los términos y expresiones que constan en las escrituras que analizamos. En tal sentido, las declaraciones de los otorgantes aparecen y así corresponde calificarla, de acuerdo a derecho, como una propuesta de venta a personas determinadas según lo dispuesto por el art. 1150 del Cód. Civil. En realidad, existe un acto colectivo en virtud del cual los titulares de la comunidad indivisa mediante instrumento público han hecho una declaración de voluntad negocial en los términos del artículo indicado, ofertando la venta a personas determinadas y por un precio cierto. Es decir, que el contrato de compraventa aparece en esos actos de un modo germinal, pero sustentado en una voluntad unilateral irrevocable que da comienzo al iter de la formación contractual y que habrá de alcanzarse con la aceptación de la parte a quien va dirigida la oferta. Con esta aceptación la finalidad perseguida por todos los interesados quedará definitivamente apoyada en la voluntad concorde de ambas partes. Para que esta instancia se cumpla, los proponentes de la venta han renunciado a modificar su oferta hasta el momento de la aceptación según los términos del mandato.

La complejidad que implica obtener la indispensable convergencia unánime de una pluralidad de voluntades debe haber determinado la necesidad de recurrir a la formación progresiva de la compraventa de cuya realidad virtual no puede dudarse, ya que las partes involucradas - vendedora, compradora y mandatarios - pretenden utilizar los referidos poderes que analizamos. De ahí la consulta que estamos respondiendo.

La sustantividad de lo que hemos calificado como oferta y la virtualidad de su permanencia hasta concluir el negocio bilateral de contenido patrimonial que es la compraventa pendiente, supera el hecho de que alguno de los proponentes muera o pierda su capacidad antes de la aceptación (art. 1149, Cód. Civil). Esta eventualidad se encuentra cubierta por la naturaleza de acto colectivo que revisten los respectivos poderes especiales irrevocables. En efecto, en el acto colectivo las manifestaciones y las respectivas voluntades de los distintos sujetos se unen por una común e igual legitimación. Su expresión se hace unitaria, determinando que la pluralidad de personas conformen una sola parte. Esa voluntad unitaria es productora de efectos para todos los autores de la declaración, e impide la frustración de la relación bilateral por muerte o incapacidad sobreviniente, prevista en el art. 1142 del Cód. Civil.

Las obligaciones personales no sólo reconocen como fuente a los contratos. Basta para entenderlo así remitirse al comentario de Vélez en la apostilla a) de la parte segunda del Libro Segundo del Código Civil, que

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

trata de las obligaciones en general, cuando critica a los códigos europeos y americanos que, imitando al Código francés, equivocan los contratos con las obligaciones. Después de hacer relación a los inconvenientes que nacen de tal confusión, da la razón de por qué en los otros códigos se trata sólo de las relaciones convencionales y en el nuestro de las obligaciones en general, determinando las muy diversas causas que las originan y sus efectos.

e) El art. 896 del Cód. Civil define los hechos como causa productora de derecho aludiendo a todos los acontecimientos susceptibles de producir algún cambio en los derechos y obligaciones. Vale decir, que el hecho jurídico es aquel contemplado por la norma y que genera una consecuencia jurídica, es decir, todo acontecimiento al que la ley le adosa un determinado resultado. Los más relevantes son los actos voluntarios de las personas y dentro de ese plano los conocidos como actos jurídicos o negocios jurídicos. Estos últimos son los que se realizan por el agente con la voluntad de producir un resultado de derecho. Sus efectos generales o consecuencias consisten en la adquisición, modificación o extinción de un derecho o una obligación en el campo de las relaciones patrimoniales. Tales cambios, en el estado o situación jurídica de las personas y sus bienes, pueden producirse no sólo por los contratos, sino también por la declaración unilateral de voluntad o por disposiciones de la ley. No deben confundirse los efectos de los contratos con los efectos de las obligaciones. En tal sentido expresa Alfredo Orgaz: "Nuestras leyes civiles reconocen a los individuos el poder de dirigir y gobernar sus intereses propios por medio de sus voluntades adecuadamente expresadas. Este poder de las personas individuales o colectivas se llama «autonomía privada» y tiene como vehículo más importante el acto (o negocio) jurídico. El acto jurídico es por tanto el instrumento ordinario y específico a que recurren las personas para regir por sí mismas sus intereses (económicos o de otra índole) dentro de los límites de la ley. . . Nuestro Código Civil ha definido expresamente el acto jurídico y sus definiciones concuerdan en lo sustancial con la adoptada por la doctrina dominante. Esta circunstancia confiere a aquellas definiciones un carácter propiamente legal, y no meramente científico. . . En estas legislaciones el concepto de acto o negocio jurídico resulta inmediatamente de la ley, de modo que sus caracteres esenciales deben ser deducidos de la definición y del régimen que la ley establece para este tipo de actos. El art. 944 de nuestro Código expresa que «son actos jurídicos los actos voluntarios lícitos que tengan por fin inmediato establecer entre las personas relaciones Jurídicas, crear, modificar, transferir, conservar o aniquilar derechos»" . . . "de acuerdo con esta definición los caracteres del acto jurídico son: a) Es un acto voluntario; b) lícito; c) tiene un fin inmediato jurídico. Teniendo en cuenta las presentes observaciones podría definirse el acto o negocio jurídico de esta manera más precisa: es el conjunto de elementos de hecho en que se contiene una o varias manifestaciones de voluntad privada, que debe producir determinadas consecuencias jurídicas de conformidad con la ley y con el querer de los otorgantes. Es la lógica de nuestro sistema legal que requiere

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

la existencia de la voluntad para que exista el acto o negocio jurídico como exige el consentimiento para que exista el contrato. . . " (Hechos y actos o negocios jurídicos, Víctor P. de Zavallía, Editor). Cariota Ferrara, por su parte, afirma que los negocios jurídicos constituyen manifestaciones de voluntad dirigidas a un fin práctico tutelado por el ordenamiento jurídico. El fin perseguido es generalmente regular los propios intereses de la vida social como, por ejemplo, disponer de los propios bienes. El negocio jurídico, en cuanto constituye uno de los medios para la autorregulación de los intereses y en cuanto es medio de actuación de la voluntad en la esfera jurídica propia del sujeto, es el instrumento más calificado de la autonomía privada. De acuerdo con lo expuesto, las formales manifestaciones de voluntad volcadas en las escrituras que analizamos por los proponentes de la oferta de venta configuran a mi juicio el negocio especial requerido por el art. 1977 del Cód. Civil para considerar como legalmente vigente la condición de irrevocable que los otorgantes confirieron al mandato como medio de asegurar la permanencia de su voluntad en la dirección y condiciones declaradas.

f) El contrato de mandato, que está basado en un principio de confianza admite por ello que el mandante pueda revocarlo a su voluntad. Pero asimismo y desde el punto de vista de la autonomía de la voluntad, es lógico que el mandante por circunstancias especiales pueda renunciar a esa facultad de revocación. En efecto, cuando un negocio origina un mandato y la continuidad de ese negocio sea necesario asegurarla, o cuando los intereses de los mandatarios o de un tercero merezcan una protección necesaria, el mandante puede, con esa finalidad, concertar un pacto de irrevocabilidad. Vale decir que no resulta suficiente la simple calificación de irrevocable que los otorgantes puedan aplicarle a un mandato o poder cuando éste no cumple tales fines.

Será siempre necesario indagar y analizar las circunstancias que originan y son causa del mandato, para concluir si la irrevocabilidad admitida por el art. 1977 del Cód. Civil o su ultraactividad en caso de muerte, prevista por el art. 1982 del Cód. Civil, se ajusta a sus requisitos.

En síntesis, el mandato será irrevocable por su propia naturaleza cuando su otorgamiento configure el medio de ejecutar y concluir un negocio especial, en cuya ejecución tienen que estar interesadas las partes - mandante y mandatario - o un tercero. Se habrá de recurrir a la irrevocabilidad siempre que sea necesario que el mandante no pueda ejercitar su facultad revocatoria frustrando de ese modo el fin perseguido por las partes en el negocio que habían resuelto formalizar y que origina el mandato. La irrevocabilidad pactada protege la conclusión de la convención o del negocio. El art. 1977 del Cód. Civil habla de negocios especiales que no necesariamente deben consistir en contratos sinalagmáticos ya concluidos. Esta última interpretación corresponde a la anterior redacción del mismo artículo reformado por la ley 17711.

En nuestro caso, la subsistencia del mandato conferido y su ultraactividad con relación a la eventualidad de la muerte de alguno de los otorgantes ha sido sin duda cubierta por la condición de irrevocabilidad pactada como

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

medio de asegurar la compraventa aun en estado de pendencia, ya que el interés de los mandantes, el propio de los mandatarios y el interés del adquirente se encuentran conectados e interdependientes.

Por otra parte, los arts. 1980 y 1981 del Cód. Civil, que resultan complementarios entre sí, no pueden vincularse a la extinción de los mandatos en los que no se haya pactado la irrevocabilidad. Dichos artículos se refieren a la subsistencia del mandato cuando la muerte del mandante se produce antes de la conclusión del negocio que forma su objeto y deba ser continuado, pero que, de mediar la existencia de herederos menores o hubiese otra incapacidad, debe resolverse. No existe en estos casos pacto de irrevocabilidad, en razón de que el mandato no ha sido dado en interés común de mandante y mandatario o en el interés de tercero.

g) Analizando la naturaleza de la masa hereditaria indivisa, Borda sostiene que hasta el momento de la partición ese patrimonio mantiene una indudable autonomía respecto del patrimonio personal de cada uno de los herederos. Después de hacer un parangón entre el derecho real de condominio (art. 2673 del Cód. Civil) y marcar su diferencia con la comunidad hereditaria, sostiene que ésta constituye una situación esencialmente transitoria que la ley no debe fomentar. Por otra parte, rige para la comunidad una regla básica: según el art. 3451 del Cód. Civil ninguno de los coherederos tiene derecho a administrar la sucesión ni las decisiones de la mayoría obligan a los disidentes. Se aparta así el Codificador de la regla que rige el condominio (art. 2700 del Cód. Civil). En la comunidad, la voluntad de los sujetos que la componen no ha tenido participación activa en la creación de ese estado; la situación de coherederos surge incidentalmente por un hecho ajeno a aquella voluntad cual es la muerte del causante de la sucesión. De ahí que las relaciones jurídicas de los comuneros se polaricen entre el derecho de cada uno a la libre disposición de su cuota proindivisa ideal en la cosa y la necesaria unanimidad de los coindivisarios en los actos de disposición y administración (art. 3451 del Cód. Civil). Los actos de disposición que deben ser ejercidos por la voluntad unánime de los comuneros representan el consentimiento colectivo que lleva implícito el carácter de la voluntad grupal y que a todos sus efectos corresponde considerarlo como una voluntad única, como una singular decisión que se sustenta en la pluralidad de las voluntades individuales, que al converger colectivamente se totaliza y obliga a todos y cada uno al cumplimiento del acto de disposición resuelto. Cada comunero tiene un virtual *ius prohibendi*, pudiendo sumir a la comunidad en la inacción forzosa, salvo la intervención judicial para dirimir las diferencias. Por tanto, la comunidad hereditaria tiene un objeto de liquidación y es esencialmente precaria, pudiendo cualquier comunero, en cualquier tiempo, pedir la partición de la herencia. La partición privada tiene lugar cuando todos los herederos son mayores de edad y capaces y existe acuerdo unánime para hacerlo así. El requisito de la unanimidad es imprescindible (art. 3465, inc. 3, del Cód. Civil).

Es de advertir, entonces, que las escrituras de mandato que estamos

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

analizando contienen la manifestación de la voluntad colectiva de los otorgantes, por la que se resuelve de modo unánime cesar en el estado de indivisión transfiriendo a título de venta los bienes inmuebles que integran el patrimonio indiviso. Vale decir, se resuelve proceder a la partición privada de los bienes hereditarios, o sea el acto tendiente a materializar en el dinero proveniente de la venta el derecho de cuota que de un modo intelectual y aritmético tiene asignado cada coheredero en función de su haber hereditario. Esta manifestación de voluntad colectiva de 47 individuos con intereses paralelos y convergentes configura una convención o negocio jurídico de derecho patrimonial tendiente a extinguir entre ellos una relación jurídica. Por tanto, esta convención plural les impone a sus responsables la obligación de vender a las personas y en las condiciones expresadas en los mandatos, y que ante la aceptación de los destinatarios de la oferta habrá de cerrar definitivamente la formación del negocio de compraventa. El acto de disposición ejercido por la voluntad unánime de los coindivisarios constituye un consentimiento colectivo que lleva el carácter de la voluntad grupal y que debe considerárselo como única voluntad. Se erige así como una decisión de naturaleza unitaria sustentada en la pluralidad de voluntades individuales. El consentimiento colectivo totaliza y obliga a todos y cada uno al cumplimiento del acto de disposición. Aparece el grupo indivisario como titular unitario del derecho sobre la cosa común tal como si estuviera dotado de personalidad. No es una simple suma de los derechos individuales de cada comunero, razón por la cual no implica la división material del derecho sobre la propiedad común, sino un derecho colectivo único que se expresa por la voluntad unánime de la comunidad. Por esto en el caso que analizamos debe prescindirse de lo dispuesto en el art. 1149 del Cód. Civil en el capítulo del consentimiento en los contratos, cuando refiriéndose a la oferta dice que ésta quedará sin efecto alguno si una de las partes falleciere o perdiese su capacidad de contratar antes de la aceptación. En el caso bajo análisis la muerte posterior de uno de los mandantes comuneros no afecta la voluntad colectiva ya expresada en la escritura pública, porque la parte oferente es la comunidad indivisa titular del derecho singular de propiedad sobre los inmuebles y hasta la aceptación de la oferta seguirá siendo parte del contrato bilateral.

Corresponde consignar como observación sustancial que al otorgamiento de las escrituras motivo de la consulta, concurren como partes de interés en el condominio indiviso un menor y un insano, ambos por medio de sus representantes necesarios, padre viudo en ejercicio de la patria potestad y un hermano curador legal del insano. En ambos casos, y pese a que de los otorgamientos resultan actos de disposición patrimonial, no se consignan las respectivas autorizaciones judiciales con intervención del ministerio pupilar. Por tanto, en ambas escrituras falta este elemento legitimante respecto de los derechos correspondientes a los incapaces. Ahora bien, partiendo del criterio de que nos hallamos en el iter preparatorio del contrato definitivo de venta, en el intervalo corriente hasta la aceptación y escritura de transferencia deberá verificarse - si es que ya no se hubiera efectuado - la homologación judicial de las operaciones de venta previstas.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

CONCLUSIÓN: Considero que los mandatos y poderes irrevocables que originan la consulta se ajustan a los requisitos exigidos en los arts. 1977 y 1982 del Cód. Civil en razón de:

- 1) Que se otorgan para negocios especiales.
- 2) Que se encuentran limitados en el tiempo, puesto que su última extensión temporal se encuentra limitada por el efectivo cumplimiento del objeto del mandato.
- 3) Porque se han otorgado en interés legítimo de los contratantes, ya que por las características del acto que se han analizado evidencian el interés común entre mandantes y mandatarios y porque también existe el interés legítimo del tercero a quien va destinada la concreción del negocio bilateral por la ejercitación del mandato.

CONSULTAS ARANCELARIAS

I. HONORARIOS. Factura única por escritura de compraventa

DOCTRINA:

I. En el supuesto de confeccionarse factura única por una escritura de compraventa - y no existir pacto previo en boleto o documento equivalente - , la evidencia de que la parte compradora asume la totalidad de los gastos, impuestos y honorarios correspondientes a la parte vendedora debe surgir, en forma clara e indubitable, de dicha factura firmada por la adquirente en prueba de aceptación.

II. El arancel previsto en el decreto 1208/87 - con sus pertinentes actualizaciones - continúa en vigencia, salvo acuerdo expreso en cada caso en particular, puesto que sólo ha perdido el carácter de orden público.

(Dictamen de la Comisión Asesora de Arancel sobre la base de un proyecto de la escribana Yolanda B. de Nechevenko, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 17 de agosto de 1994.) (Expte. 953 - C - 1994.)

ANTECEDENTES: Se presentan a este Colegio de Escribanos el señor C. A. D. C. y la señora M. S. C. de C. en carácter de compradores de la Unidad Funcional 56, ubicada en el piso 7° e integrante del edificio sito en la calle Rivadavia 2850 de la ciudad de Mar del Plata, partido de General Pueyrredón, provincia de Buenos Aires, operación que se formalizó en la suma de \$ 23. 500, con una hipoteca por saldo de precio de u\$s 17. 556 y la posterior cancelación del gravamen; y formulan consulta con relación a las facturas Nos. C. . . y B. . . emitidas por los escribanos J. L. L. R. , la primera con fecha 4/12/92, y R. A. K. , la última con fecha 14/3/94, adjuntando los respectivos detalles de las mismas, documentación de la que acompañan fotocopia, como también de la escritura de compraventa con hipoteca por saldo de precio de fecha 3/12/92 otorgada por el escribano L. R. y de la escritura de cancelación de fecha 14/3/94 otorgada por la escribana K. , todo lo que obra agregado al expediente de fojas 1 a 16 inclusive, y observan los siguientes rubros: a) Que lo cobrado por la inscripción por la compraventa es excesivo. b) Que manifiestan "que según