

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

dicho título - el que proviene de la donación - no es suficiente para realizar una nueva operación.

III. DICTAMEN: Cuando se trate de poderes para donar, corresponde atenerse a lo prescripto por los artículos 1881, inc. 8° y su concordante 1807, inc. 6° del Código Civil, en donde deberá determinarse el bien a donar.

II PODER GENERAL SIN FACULTAD EXPRESA PARA ADQUIRIR O ENAJENAR INMUEBLES

DOCTRINA: El poder general de administración y disposición que no exprese claramente la facultad especial de adquirir y enajenar inmuebles, no habilita al mandatario para ejercer dichos actos en nombre y representación del mandante.

(Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 5 de junio de 1991.) (Expé. 3419 - L - 1991.)

ANTECEDENTES: Se trata de una escritura de compra realizada por un mandatario en ejercicio de un poder general de administración y disposición en el cual falta la facultad expresa de adquirir o enajenar inmuebles. Al consultante le han llevado el título para otorgar una escritura hipotecaria y, al realizar el estudio de antecedentes, se encuentra con la circunstancia apuntada que observa, cursando la consulta, para conocer la opinión del Colegio de Escribanos al respecto.

CONSIDERACIONES: 1°) El inciso 7° del artículo 1881 del Código Civil impone la necesidad del poder especial para transferir o adquirir el dominio de bienes inmuebles, sea a título oneroso o gratuito.

El poder especial puede serlo para un negocio determinado o para ciertos negocios determinados. El poderdante debe manifestar fehacientemente su voluntad de otorgar poder a alguien para comprar o vender un inmueble determinado, o simplemente inmuebles de su propiedad; es decir, para un negocio cierto y delimitado o para una especie determinada de negocios. Ello porque, como dice Salvat: "La ley ha querido significar que para los actos que ella enumera se requiere que el mandatario haya sido expresamente autorizado, es decir, se requieren facultades o poderes expresos para realizarlos; pero estas facultades o poderes pueden estar acordados, sin dificultad alguna, dentro de un poder concebido en términos generales."

El Instituto Argentino de Cultura Notarial, en su sesión de 24 de noviembre de 1980, aprobó el dictamen del consejero escribano Francisco Ferrari Ceretti, cuya conclusión dice: "No es necesario determinar los inmuebles en las escrituras de mandato, siendo suficiente con que en términos expresos, precisos y concretos el mandante confiera la facultad de venderlos o gravarlos."

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

2º) La jurisprudencia se ha manifestado en reiteradas oportunidades aceptando como válida la inclusión de la facultad de vender o comprar bienes inmuebles como poder especial dentro del contexto de un poder general de administración dando cumplimiento, de esa forma, con el requerimiento de especialidad normado en el artículo 1881. Así, por ejemplo: a) "El principio, según el cual el objeto del mandato determina las facultades conferidas según lo que es usual, no puede hacerse extensivo a las que no están expresamente mencionadas, si para ellas la ley exige mandato especial" (CNC, Sala G, junio 16 - 1981 - autos "Calvo, María S. c/Almagro Construcciones SA", El Derecho t. 121, pág. 136). b) "Hay dos clases de mandatos especiales: Aquellos que se confieren para el cumplimiento de un negocio cierto, individualizado, y los que comprenden una especie determinada de negocios. En uno y otro caso, la especialidad del poder se determina por la voluntad del mandante satisfaciendo la exigencia del art. 1881 del Cód. Civil, en cuanto expresa en forma inequívoca que las restricciones que la ley presume han sido deliberadamente superadas" (CNC, Sala C, julio 31 de 1985 - Repertorio, t. 20 - B, pág. 874, El Derecho, 117 - 631).

3º) La tónica de la doctrina nacional se ha manifestado en igual sentido (Salvat, Llerena, Machado, Borda, etc.)

4º) Los arts. 1882 al 1888 del Cód. Civil resaltan el principio de la especialidad del poder, poniéndola de manifiesto en diferentes ejemplos, sentando la regla general en el artículo 1884, complementado por el 1905.

5º) La facultad conferida de otorgar escrituras públicas de compraventa debe considerarse, en este caso, supernumeraria pues sólo tendría vigencia para el supuesto de que existiese poder para comprar o vender bienes raíces, que no es el caso. En igual sentido debe interpretarse el hecho de que se haya denominado al poder de referencia como "general de administración y disposición".

La interpretación de la voluntad del otorgante que no ha sido expresamente manifestada podría ser realizada por el juez, pero de ninguna manera por el notario, quien deberá atenerse a la fría letra de la ley. Es, pues, correcta la observación formulada por el escribano consultante.

III PODER OTORGADO EN EL EXTRANJERO. Requisitos

DOCTRINA: I. Los poderes otorgados en el extranjero, para ser ejercidos o ejecutados en nuestro país, deben cumplir con los requisitos siguientes: a) legalización y traducción (si correspondiere); b) de forma; c) intrínsecos o de fondo.

II. La legalización será consular o a través del sistema de la "Apostilla", si proviene de un país ratificante de la Convención de La Haya 1961.

III. La forma y las solemnidades del poder serán regidas por la ley de celebración, pudiendo las partes acogerse a las normas que al respecto establezca el país donde deba cumplirse si se origina en un país ratificante de la Convención de Panamá 1975.