

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

dos preguntas lo siguiente: a) la donación efectuada por la señora Yolanda M. de Peretti, a su hijo Osvaldo Carlos Peretti, no es observable por revestir éste el carácter de heredero forzoso.

b) La donación realizada por Ernesto Cristóbal Emiliano Peretti, a favor de su hermano Osvaldo Carlos Peretti, es observable por no ser éste heredero forzoso del primero.

Tercera pregunta: Si es factible su subsanación mediante una escritura de distracto.

Las partes pueden otorgar una escritura de distracto mediante la cual dejen sin efecto la escritura relacionada, retrotrayendo la situación jurídica al estado anterior. El artículo 1200 del Código Civil admite que por mutuo consentimiento puedan extinguir las obligaciones creadas por los contratos y retirar los derechos reales que se hubiesen transferido, por lo que la cesión observada quedará sin efecto y como resultado de ello el titular del derecho pertinente podrá transmitirlo a título oneroso a quien corresponda, superando el cuestionamiento efectuado.

II PODER IRREVOCABLE VÁLIDO. INEXISTENCIA DE BOLETO

DOCTRINA: 1) Es válido el poder especial irrevocable, cuando concurren las tres condiciones del negocio jurídico base o causal, enunciadas en el art. 1977 del Cód. Civil. Presencia de interés legítimo en las partes o en terceros, negocio especial, limitado temporalmente.

2) El no haber suscripto boleto de compraventa no significa que el poder especial irrevocable carezca de relación causal, cuando se cumplen los recaudos del art. 1977 del Cód. Civil.

(Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto de la escribana Lucía del Carmen La Greca, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 18 de setiembre de 1991.) (Expte. 5052 - B - 1991.)

ANTECEDENTES: El escribano consultante solicita que se expida sobre la validez de un poder especial irrevocable, que en fotocopia acompaña, atento a que el mismo fue objetado por falta de razón causal, por el escribano designado para autorizar la escritura de venta.

Se solicita al escribano consultante que aclare la objeción planteada, expresando que la misma se debía al hecho de no haberse suscripto un boleto de compraventa, y que la invalidez alcanzaba no sólo a la irrevocabilidad, sino que afectaba al poder en su totalidad, a tal punto que debió otorgarse un nuevo poder.

De la lectura del referido poder, surge:

1) Que la poderdante expresa: "Que en virtud de haber vendido en la fecha, el inmueble que se citará, a A. T. . . quien concurre en comisión para la persona que indicará con posterioridad, por encontrarse ausente le otorga poder especial irrevocable en los términos de los arts. 1977 y 1980 y concs. del Cód. Civil, por el término de diez años, a favor de la nombrada A. T. y a M. A. . . ." 2) Que faculta a los apoderados para que actuando conjunta, separada, alternada o indistintamente, vendan y transfieran al comprador comitente el inmueble que se describe detalladamente, por un precio que se determina, aclarando que lo tiene percibido totalmente antes del acto. 3)

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Asimismo faculta a los apoderados para que otorguen la escritura traslativa de dominio a favor del comprador comitente, o en caso que el mismo no acepte la compra, lo haga a propio nombre de sus mandatarios o de quien cualquiera de ellos indique. 4) Declara también la poderdante que no han suscripto boleto de compraventa, y que el poder, vencido el plazo de irrevocabilidad, tendrá los efectos de un poder especial común.

CONSIDERACIONES: En primer lugar, cabe expedirse acerca de la validez de la irrevocabilidad del poder en cuestión. Asimismo, y atento a que fue objetado el poder en su totalidad, resulta conveniente dilucidar si un poder que en el texto establece su irrevocabilidad, y la misma no existe, subsiste como poder revocable .

1. Es principio esencial del mandato la revocabilidad, y así lo establece el art. 1970 del Cód. Civil. La irrevocabilidad, o sea la renuncia al derecho de revocación por parte del mandante, es la excepción que se impone como consecuencia de las exigencias de determinadas relaciones negociales, y el Cód. Civil la trata en el art. 1977.

Dicho artículo, en su redacción anterior a la reforma, establecía: "El mandato es irrevocable en el caso en que él hubiese sido la condición de un contrato bilateral, o el medio de cumplir una obligación contratada, o cuando un socio fuese administrador de la sociedad, por el contrato social, no habiendo justa causa para privarlo de la administración. "

La irrevocabilidad así legislada derivaba del contenido propio del contrato base. Se trataba de una enunciación taxativa que excluía la irrevocabilidad pactada. De convenirse la irrevocabilidad se resolvía el incumplimiento contractual en la reparación de los daños y perjuicios ocasionados.

Pero con el transcurso del tiempo, las necesidades del tráfico negocial, y en especial el asegurar en ciertos casos el interés del apoderado, fueron afirmando en la doctrina y en la jurisprudencia el criterio de admitir los acuerdos de irrevocabilidad para negocios especiales, por un tiempo limitado.

Con las modificaciones introducidas por la ley 17711 al art. 1977, el nuevo texto legal enuncia las condiciones que debe contener un mandato para considerarse irrevocable. Dice textualmente: "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. "

Se desprende de su lectura la importancia que cobra la relación entre el apoderamiento y el negocio causal. En efecto, la irrevocabilidad del poder está íntimamente ligada al análisis del negocio básico, que es la causa de su concesión.

De la Cámara, citado por Héctor Masnatta, en su libro El mandato irrevocable, pág. - 28, dice: "Solamente consultando la relación básica puede afirmarse con fundamento, si el poder es o no revocable, porque sólo ella puede decirnos cuál es el significado que en cada caso tiene el otorgamiento de aquél".

Del análisis del negocio causal deben surgir en forma indubitable y

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

concurrente las tres condiciones: interés legítimo de las partes o de un tercero, en un negocio determinado, por un plazo limitado.

No ofrece duda interpretativa alguna la limitación temporal, y que la irrevocabilidad se refiera a un asunto determinado. La irrevocabilidad a perpetuidad, o referida al apoderamiento general que abarca la totalidad de los negocios del mandante, significaría despojarlo por vida de la libertad para manejar sus propios negocios.

Y en cuanto al tercer recaudo establecido por el art. 1977 del Cód. Civil el interés legítimo amparado, tanto puede ser común al mandante y mandatario, como exclusivo de un tercero.

Pero para delimitar el alcance del interés legítimo protegido, tenemos que atenernos, al decir de Spota, a la ratio iuris de la norma. Al referirse este autor, en su libro Instituciones de Derecho Civil, Contratos, vol. III, pág. 180 a la revocabilidad como principio general del mandato, le reconoce límites; dice al respecto: ". . . cuando media un pacto de irrevocabilidad, salvo justa causa, y siempre que el poder se lo limite en el tiempo, sea otorgado para uno o más negocios jurídicos (o hechos jurídicos, agregamos) determinados. . . ." y en cuanto al interés protegido que en este punto estamos tratando, continúa diciendo: ". . . y fue conferido tal poder en el interés legítimo de poderdante y apoderado, o en el interés de un tercero (o, agregamos, en el interés exclusivo del apoderado, como supuesto de excepción al art. 1892, que impone el objeto fin individual y social del poder irrevocable, no existiendo la mencionada justa causa); aun ese poder irrevocable puede comprender el interés del tercero justamente con el interés del poderdante o juntamente con el interés legítimo del apoderado, porque sólo así abarcamos los fines que se persiguieron con la reforma que el art. 1977 sufrió en virtud de la ley 17711. Por su parte Masnatta, en su libro citado precedentemente, pág. 55, refiriéndose a la exigencia de la legitimidad en el interés dice que la nueva redacción dada al art. 1977 ". . . se apartó de la exigencia que contenía el texto sustituido respecto a la relación del mandato con un acto jurídico bilateral. En otros términos: 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". Resume su pensamiento, citando un fallo de la Cámara Civil Primera de la Capital Federal (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. "De todo lo dicho se infiere que la doctrina y jurisprudencia vienen elaborando desde mucho antes de la reforma de la ley 17711, un criterio interpretativo uniforme en lo que hace a la irrevocabilidad del poder.

En el caso en consulta se trata de un poder otorgado:

1) Respecto de un negocio especial: "en virtud de haber vendido en la fecha. . ." un inmueble que se describe detalladamente, manifestando la poderdante que ha percibido íntegramente el precio y no han suscripto (las partes) boleto de compraventa.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

2) Limitado en el tiempo: establece un plazo de irrevocabilidad, y prevé expresamente que el poder tenga los efectos de un poder especial común, para el caso de vencido el plazo de irrevocabilidad.

3) En interés del representante y eventualmente de terceros (comprador comitente).

Surge en forma indubitada del poder el cumplimiento de los requisitos que lo tornan irrevocable. En efecto, existe la relación causal, base para el otorgamiento del poder, concurriendo la totalidad de las condiciones que enumera el art. 1977. Se trata de un negocio jurídico concluido, quedando pendiente sólo una obligación de hacer: el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio a favor de la apoderada o de un comprador comitente. Resulta irrelevante la existencia de un contrato subyacente expreso, que dé sustento a la irrevocabilidad del poder, como ser en el caso que tratamos un boleto de compraventa. Recordemos, asimismo, que el contrato de compraventa en este caso "negocio - causa" del poder irrevocable - es consensual y produce todos sus efectos por el solo hecho del consentimiento de las partes.

Distinto sería el caso en que en el poder se hiciera referencia a un contrato que le sirvió de base, y no se lo relacionara en forma expresa: en este caso habría falta de razón causal, si el documento que se menciona no existiera.

II. Establecida la validez de la irrevocabilidad, en el caso que tratamos, pierde relevancia dilucidar si un poder que según su texto es irrevocable, y no reúne las condiciones para serlo, subsiste como poder revocable.

No obstante ello, recordamos el dictamen aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 2 de enero de 1984, que en el punto b) de la Doctrina establece: "Cuando en un mandato se enuncia su irrevocabilidad y ésta no existe, el mismo subsiste como poder revocable. Y en cada caso surtirá los efectos que de su texto surjan y los que - según la normativa legal - sean propios de su carácter."

MISCELLANEUS

Releyendo varios Miscellaneus publicados en números anteriores, caí - con notorio estrépito - en la cuenta de que una gran parte de mis aseveraciones estaban destinadas a criticar, amarga aunque graciosamente, a quienes utilizan mal nuestro apreciado idioma. Y a quienes no lo utilizan; cuando menos en toda su riqueza. Me parece oportuno dar también algún palo a los que lo emplean con exceso de afectación y, también, manejan un sinnúmero de barbarismos no aceptados por la mater Academia. El empleo del tú, en lugar del vos, en el lenguaje hablado (salvo que no sea argentino quien habla. . .).

El tan común como erróneo uso del vuestro, como posesivo en el lenguaje escrito, juntamente con el ustedes, cuando el posesivo adecuado es su o suyo.

Los panqueques parecen ser inferiores y vulgares frente al afrancesado crepes. Sin embargo, algunos extranjerismos castellanizados - e incorporados por la ínclita Academia - nos siguen pareciendo espantosos,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

como carne por carnet, gasóleo por gas-oil, nailon por nylon y yockei por jockey. En estos y muchos otros ejemplos preferimos, sinceramente, los barbarismos originales. ¿Y VOSOTROS - perdón - ¿ USTEDES.

Presentamos otra colaboración espontánea. Se trata de un breve y conmovedor cuento escrito por nuestra colega - jefa de Inspección de Protocolo - Margarita Viscarret. El relato aprobó, con buena calificación, la "inspección del capo de Miscellaneus".

J.C.C.C.

DECISIÓN

Eloísa abrió la puerta silenciosamente. Recorrió con mirada lenta la sala en penumbras. Todo en su lugar y en armonía. Brillaban apenas la platería y el vidrio del reloj. Las agujas marcaban las tres y diez. Cuántas horas, cuántos minutos compartidos... Había tenido mucha suerte al haber encontrado a los señores cuando regresaban de América, después de su viaje de bodas y al haber quedado ella viuda y sola. Toda una vida... Sí, había sido feliz, de una forma tranquila, sin altibajos, habiendo adoptado como suya a esa familia tan buena. Y cuando nació el niño Miguel, también fue madre a su manera. Debía estar agradecida a Dios por todo esto. En su sillón preferido, cerca de la ventana, dormitaba doña Rosario. Su salud no había sido buena últimamente, sobre todo después de la muerte del señor Miguel. ¡Cuánta angustia! Pero Eloísa apartó inmediatamente esos pensamientos, porque volvería a sollozar y podría despertar a la señora. Volvió a cerrar la puerta tan silenciosamente como la había abierto y se alejó.

Doña Rosario pensó: "Eloísa se va tranquila siempre que cree que descansa. ¡Qué buena ha sido y es! Sin duda la persona que, sin ser de su familia, sintió más cerca en su afecto, casi como una hermana, a la única que hubiera abierto su corazón, de haber podido... Siempre fiel, digna, dedicada, tan diferente a todo ese medio social en el que había tenido que desenvolverse... Nunca había podido adaptarse del todo y Dios sabía cuánto se había esmerado por amor y agradecimiento a su marido. Amor, agradecimiento... ¿Pueden acaso las palabras expresar tantas cosas y sentimientos, intensos, profundos, tal vez confusos y diferentes? Sintió que se agitaba y trató de regular nuevamente su respiración. Pero hacía ya tiempo que no se sentía bien y a pesar de querer disimularlo se notaba. Era como si ya sus fuerzas flaquearan y, en cierto modo, sabía que no debía ser, ya que perdería sentido todo lo que había construido con renunciamento, dolor y lágrimas escondidas, creyendo haber elegido el camino correcto. Pero... ya no estaba segura, es más, un sentimiento triste la ahogaba, tan parecido al arrepentimiento. . . Nadie podía decirle si había hecho bien o mal, nadie. Volvió a agitarse y sintió, como tantas otras veces, esa

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

sensación de fuego en los ojos, como cuando las lágrimas quedan retenidas, y una vez más, sin poder evitarlo, volvió a verse en su pueblito del Valle del Baztán, creciendo alegre, contenta, cuando salía el sol o cuando llovía o nevaba, contenta siempre y sobre todo agradecida a esas gentes que la criaban y educaban después de que sus padres murieron. Hasta podría asistir a la escuela y participar de ese mundo maravilloso de los demás que en cierto momento pareció serle negado, pues no tenía familia. Y así pasaron los años, pocos, de simple felicidad hasta aquel día de fiesta en el que su inocencia y su sonrisa se volvieron vergüenza y confusión. Ya nada fue igual y cuando entendió la consecuencia de "aquello" que le había pasado, huyó sin decir nada, dejando tan sólo una nota diciendo: "No me busquéis. No os merezco, os querré siempre. Perdón. Rosario". Fue la única manera de demostrarles su respeto, su cariño y su agradecimiento.

La ciudad la asustó, pero no podía permitir que la acobardara. Fue a ver a aquel médico que conocía ya que tenía su finca allá en el Valle. Le pidió ayuda, pues sabía que era una persona de bien y no se equivocó. La apoyó y la asistió y hasta pudo trabajar durante algún tiempo en casa de una familia extranjera. Llegó a pensar que no existía, ya que cumplía sus tareas como una sombra y no hablaba con nadie.

Otra parte de su historia comenzó llevando y trayendo unos papeles del bufete del doctor Miguel. Según éste le dijera después, la encontró "agradable, educada y correcta, a pesar de su estado". Y un día ante su asombro, escuchó: "señorita Rosario, yo ya soy un hombre maduro, sin familia y con deseo de formar una". El corazón de Rosario dio un vuelco. ¿Sería posible? Y siguió escuchando: "Soy un abogado medianamente conocido, con buen nivel social. Usted me interesa mucho. Deberíamos llegar a un acuerdo en un solo punto, el principal. Mi propuesta es la siguiente: Usted, con todo respeto, es una desconocida. Tendrá su hijo en forma anónima. Deberá renunciar a él para beneficiarlo. Será todo legal, yo me ocuparé de ello. Nos casaremos y haremos un largo viaje a América. En Buenos Aires dejaremos a la criatura en un buen colegio y a cargo de unos religiosos que se ocuparán de todo hasta su mayoría. Nunca le faltará nada, le doy mi palabra de honor. Nosotros volveremos aquí, olvidaremos todo y comenzaremos nuestra vida. Piénselo, no me conteste ahora." Esos días y sus noches fueron para Rosario de sentimientos e ideas confusos y dolor profundo. Un camino le cerraba el otro. No le importaba su situación social, pero sí brindarle lo mejor a su hijo y no las manos vacías que ella tenía. Cuántas veces se preguntó: "¿Por qué no puede ser diferente, todo junto, era tal vez demasiado pedir? No veía la salida no y no tenía a nadie que la pudiera aconsejar. Pero sí, le preguntaría al doctor Severiano, su médico. Este le contestó que fuera sensata, que pensara en que no tenía nadie en el mundo, en qué iba a hacer una madre soltera, mal vista, marginada, solas ella y su criatura. Que pensara. . . Pensar, pensar. . . Eso hizo, una y otra vez ¿ Por qué esa condición? Pero era así o lo uno o lo otro. El doctor Miguel era un hombre recto y de carácter muy firme. No faltaría a su palabra, pero tampoco admitiría modificación al trato.

Se casaron en la más absoluta intimidad y enseguida emprendieron el viaje.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Otros puertos, otras ciudades, otras gentes. Todo para Rosario era nuevo y de hecho deslumbrante: el cruce del Ecuador, el puerto de Bahía, la ciudad de Río de Janeiro. Pero ya su corazón y su alma llevaban una marca. Después Buenos Aires, tan grande, tan parecida y tan diferente. . .

Todo se cumplió de acuerdo a lo convenido. Cuando besó a su hijo Javier al despedirse sabía que era la última vez y la marca se convirtió en herida para siempre.

Al regreso todo comenzó a transcurrir "normalmente". Nunca más se habló de "aquello". Esta era otra historia.

La vida le deparó sólo otro hijo, Miguel como su padre y a su semejanza recto, cariñoso y persona de bien. Le dio cuantas satisfacciones puede esperar una madre. Ella por su parte, se dedicó con esmero a su familia, a su casa, a obras de caridad. Sentía la admiración, el respeto y el afecto de cuantos la rodeaban, pero Rosario nunca pudo ser auténticamente feliz. Con el devenir de los años y la madurez, comenzó a comprender otras cosas . . .

¿Por qué esos hermanos separados, por qué aquél sin tener lo que éste tenía, por qué, por qué, por qué..?

Cuando su marido al morir, le tomó fuertemente la mano y le dijo: "Te quise y te quiero mucho. No debí sacrificar tanto. Perdóname", su alma se estremeció una vez más. Se había equivocado, debía haberse impuesto ¿debía haber roto el pacto? Ya no tenía remedio. La vida casi ya había pasado. Pero sí, todavía podía hacer algo. . .

En el reloj sonaban las cinco. Puntual Eloísa entró en la sala y al verla despierta, abrió la ventana y le preguntó: "¿Qué tal su siesta, descansó usted bien, le preparo su té?" "Sí gracias, pero primero llama al señor notario y dile que venga, necesito hablar largamente con él."

Margarita E. Viscarret Ulloa

GRAGEAS NOTARIALES

El estudio de títulos destapa falencias impredecibles.

La "fe de conocimiento" no se sustenta en la documentación de los comparecientes.

Según Roa Bastos "las testaduras son oscuras cicatrices con que se acribilla al documento".

Más vale un poder en mano que cinco ventas volando.

La Inspección es la escoba del protocolo.

Si no piensas con mente de notario, meterás la pata.

Cosas olvidadas: la unidad de acto, que ha de seguir a la eliminación de los testigos.