

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

II. PODER GENÉRICO. Innecesidad de especificar qué inmuebles

DOCTRINA:

El poder que expresa la facultad de enajenar bienes inmuebles, implica que el mandatario está autorizado para vender cualquier inmueble de su mandante, aunque no

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

contenga la individualización del bien de que se trate.

Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto del escribano Norberto E. Cacciari, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 8 de junio de 1988) (Expte. 4369L-1988).

ANTECEDENTES: Se formula consulta jurídiconotarial sobre la base de los siguientes antecedentes: Se debe utilizar un poder que en su parte pertinente expresa: "...y actuando en forma indistinta uno cualquiera de ellos, practiquen los siguientes actos: adquieran y enajenen a cualquier título bienes inmuebles, con facultad expresa para vender la unidad funcional XX, finca de Capital Federal... A tal efecto los faculta para firmar boletos de compraventa, ratificar actos ya otorgados, convenir en cada caso las condiciones de la operación, pagar y percibir precios, dar y tomar posesión, suscribir todo tipo de declaraciones de impuestos, abonar cuentas de gastos, suscribir las escrituras que sean necesarias y en fin practicar cuanto más actos, gestiones y diligencias fueren menester para el mejor desempeño del presente mandato..."

Este poder fue otorgado por el representante de una sociedad en comandita por acciones y la consulta se resume en si es posible la utilización de ese poder dado que contiene por una parte la facultad de enajenar a cualquier título bienes inmuebles, ro obstante figurar por otra parte la facultad de venta de un bien que sí individualiza.

CONSIDERACIONES: Partimos, en nuestra primera interpretación del caso en estudio, de que el apoderamiento comprende dos supuestos, cuales son el de adquirir y enajenar bienes inmuebles sin su especificación y el especial para la venta de otro inmueble que se precisa y se confirió para el negocio determinado, cierto e individualizado. La consulta se refiere al primer supuesto relacionado o sea el que no contiene la indicación específica de cuáles inmuebles podrá disponer.

Analizando un primer aspecto del tema, cabe adelantar que del contexto de nuestro Código Civil todo mandato para acto de disposición requiere su otorgamiento en términos expresos (art. 1881) en contraposición a los concebidos en términos generales (art. 1880) que no habilitan más que para los actos de administración. Los actos de disposición son los que deben estar expresamente establecidos, aun cuando se trate de un poder general o uno especial, según sea el número de actos que comprenda.

Es precisamente a través del art. 1881 del Cód. Civil que se contemplan una serie de negocios para los que se necesita mandato expreso, lo que conduce a su otorgamiento en términos concretos.

Esta idea de precisión del negocio jurídico en el subexamen es evidente, dado los términos en que el mandato se otorgó, invistiendo al mandatario en forma precisa de los poderes necesarios para enajenar bienes inmuebles, satisfaciendo la exigencia del art. 1881 del Cód. Civil. Esta expresión del objeto se ve complementada por la índole de las facultades conferidas, pues se alude a las obligaciones y derechos propios del negocio jurídico para el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

que se utilizará o sea una compraventa (percibir el precio, dar posesión, suscribir la escritura, etcétera).

En ese sentido recordamos lo expresado por Natalio Echeagaray en RdN pág. 1656, año 1981, al decir que la expresión de cada uno de los negocios lo es como especie de contrato y no como negocio concreto referido a un bien determinado o a una situación determinada.

Por otra parte se ha sostenido que en el poder no se necesita expresar el inmueble de que se trata, a punto tal que cuando el codificador así lo requería lo dejó expresado a través de la normativa específica como surge del art. 1807, inc. 6º, Cód. Civil (N . Echeagaray, RdN, 1981, pág. 1656).

En igual sentido se ha manifestado la doctrina sobre la innecesariedad de determinar los bienes que deben venderse, siendo suficiente consignar la facultad de enajenar inmuebles (Borda, t. II, Contratos, pág. 411. Instituto Argentino de Cultura Notarial, sesión del 24/11/80, RdN, pág. 627, año 1981. Consulta en RdN, pág. 956 año 1977. Fallo RdN, pág. 1516, año 1980).