

## PODER ESPECIAL IRREVOCABLE. SUSTITUCIÓN. APTITUD NECESARIA\*

### Doctrina:

*No basta el mero poder otorgado para acreditar la adquisición de un inmueble; debe verificarse la legitimación de los poderdantes mediante los respectivos títulos inscriptos. El poder sólo es estrictamente irrevocable en el caso de acreditarse fehacientemente el interés legítimo. (arts. 1977 y 1982 Cód. Civil)*

### I. Antecedentes:

I. 1- La señora M. T. R. consulta si el poder documentado en escritura cuya fotocopia acompaña es suficiente para otorgar a su favor escritura traslativa de dominio del departamento designado como unidad funcional 266, ubicado en el piso 11 del edificio situado en esta ciudad, con frente a la avenida C...; al parecer, según sus dichos, la presentante entiende que ese documento acredita su adquisición.

I. 2- El poder fue conferido -con el carácter de especial “irrevocable aun post mortem”-, por las señoras D. H. de M. y S. B. M. de G. y el señor J. C. M. al señor J. C. C., para “que en sus nombres y representación realice cuantos trámites fuesen necesarios a fin de escriturar a su nombre o a quien o quienes creyere conveniente, por el precio y forma de pago que pactare...” el inmueble referido. En la escritura respectiva, otorgada el 4-2-1996 en la ciudad de San Miguel de Tucumán, la notaria autorizante afirma que los poderdantes “concurren en el carácter de cónyuge supérstite y herederos declarados en el

\* Aprobado por el Consejo Directivo en sesión del 17/9/1997 sobre la base de un dictamen preparado por el Esc. Francisco Cerávoló.

juicio sucesorio caratulado “M, J. C. G. s/sucesión” en trámite ante los tribunales de esa provincia, y menciona el respectivo auto de declaratoria que -agrega- “anexo a la presente” (sic).

I. 3- En la misma escritura el apoderado instituido y su cónyuge -que no es coapoderada- “deciden sustituir el mandato antes dicho y otorgar Poder Especial Irrevocable a favor de don P. E. C. A. para que en sus nombres y representación suscriba la escritura traslativa de dominio del departamento antes mencionado a favor de la señora M. T. R.”

## II. Consideraciones:

II. 1- No se aportan otros antecedentes o datos idóneos para precisar la situación o relación jurídica, por lo que debemos partir de suposiciones para interpretar correctamente la pregunta que se formula y dar la respuesta adecuada. Si el interrogante versa sobre la aptitud del poder para que el señor C. A. actúe en representación de las personas nombradas en I.2 en los límites expresamente fijados, la contestación ha de ser afirmativa; ello, independientemente de las observaciones que haremos respecto de la redacción de aquél; si, por el contrario, se pretende que el poder, por sí sólo, es suficiente para la obtención de la finalidad perseguida por la consultante, se impone la respuesta negativa; ello, por razones que, no obstante ser obvias, puntualizamos con el objeto de brindar orientación a la interesada: a) Corresponde acreditar la legitimación de los poderdantes mediante la presentación de los respectivos títulos inscriptos o con los requisitos imprescindibles para la inscripción por tracto abreviado de conformidad con las normas de la ley 17801 y decreto 2080/80. Acotamos sobre el particular que en modo alguno la declaración de actuar en las calidades de cónyuge supérstite y herederos del causante, ni la aseveración de la escribana respecto del auto de declaratoria y de su anexión, suplen la exigencia arriba mencionada. b) Procede acreditar fehacientemente el negocio causal del que emana el derecho y la correlativa obligación de escriturar; el documento notarial que se adjunta sólo lo hace presumir. La prueba de ese negocio puede resultar del boleto que se dice inscripto, posibilidad que se da en el ámbito de esta Capital, en el régimen de prehorizontalidad regulado por ley 19724.

II. 2- El poder sólo es estrictamente irrevocable y con validez post mortem en el caso de acreditarse fehacientemente el negocio causal del que surgiría el interés legítimo prescripto por los artículos 1977, 1982 del Código Civil; si no se cumpliera tal extremo estaríamos en el supuesto de irrevocabilidad pactada, que no impide la revocación sin justa causa, independientemente de la responsabilidad de los poderdantes por los daños y perjuicios emergentes de la violación del pacto.

II. 3- La redacción imprecisa de la escritura y la notoria contradicción en que incurre hacen difícil una correcta intelección. ¿Cómo se concilia la facultad del apoderado “para escriturar a su nombre o a quien o quienes creyere conveniente, por el precio y forma de pago que pactare”, con el presunto negocio formalizado con la señora R., a quien se nomina por el apoderado en la

sustitución en la persona del señor C. A.? ;Cómo se armoniza la facultad de pactar el precio, percibir el saldo del mismo, con la fijación de éste en la suma de pesos veinte mil? A ello cabe añadir la omisión de datos del sustituyente y su esposa exigidos por el art. 1001 del C. Civil (mayoría de edad, domicilio o vecindad, fe de conocimiento); aun cuando ella no es causal de nulidad de la escritura aparece como otro elemento revelador de ligereza poco compatible con la certeza inherente al documento notarial.

### III. Conclusiones:

III.1- Debe acreditarse la legitimación de los poderdantes mediante los respectivos títulos inscriptos o en condiciones de inscribirse por tracto abreviado.

III.2- La representación de los poderdantes por el señor P. E. C. A. debe considerarse limitada al otorgamiento de la escritura respectiva con sujeción a lo pactado en el negocio causal, el que ha de probarse fehacientemente.