

## PODER ESPECIAL IRREVOCABLE. EXTINCIÓN POR EXPIRACIÓN DEL PLAZO\*

### Doctrina:

*El vencimiento de la limitación temporal de un poder determina su extinción, independientemente de que no se haya cumplido el objeto para el cual se otorgó.*

### Antecedentes:

El escribano N. J. V. S. acompaña copia de una escritura otorgada el 20 de julio de 1978, por la cual “se confiere PODER ESPECIAL IRREVOCABLE por el término de DIEZ AÑOS, a contar de la fecha, a favor ...” de dos personas para que actuando en la forma expresada en la misma, “firmen las escrituras traslativas de dominio, a favor de las personas que resulten adquirentes de los lotes de propiedad ...” de la mandante y que individualiza. Agrega el consultante que “habiendo vencido el plazo del mencionado mandato y encontrándose aún los lotes sin escriturar”, requiere se le informe “si el ... poder puede ser utilizado para el objeto para el cual se otorgó”, opinando que “continuaría vigente en todos sus términos, por no haberse agotado el mismo”.

### Consideraciones:

I. En el instrumento del apoderamiento, la mención de “PODER ESPECIAL IRREVOCABLE” no reúne las condiciones exigidas por la ley para invocarse con tal carácter, requiriendo concordantemente con el artículo 1977 del

---

\* Aprobado por el Consejo Directivo en sesión del 25/03/1998 sobre la base de un dictamen preparado por el Esc. Armando J. Verni.

Código Civil la conjunción de tres condiciones: 1. especialidad del acto; 2. limitado en el tiempo, y 3. en interés legítimo de los contratantes o de un tercero.

Del documento surge el negocio especial y la limitación temporal. La no aplicación del principio general de la revocabilidad consagrado en el artículo 1970 requiere un “interés” que por su virtualidad justifique la excepción, e interesando no solamente a una de las partes de la relación jurídica, el mandante, sino a ambos, o a un tercero, surgiendo la irrevocabilidad como el medio para el cumplimiento de la obligación nacida de esa relación jurídica. La mención de las transmisiones de dominio a quienes “resulten adquirentes de los lotes”, “a favor de las personas que resulten compradores”, implican términos generales futuros que no evidencian la finalidad de cumplimiento de un contrato vigente o en interés de un tercero, por lo que no configura la reunión de los requisitos exigidos por la norma.

II. Lo precedente es a título ilustrativo ya que el núcleo se percibe en la caducidad del plazo de vigencia del poder, no ya en la irrevocabilidad de consumo con lo expresado. Por otra parte, de la documentación acompañada no surge una discriminación entre la caducidad de la irrevocabilidad y la vigencia del mandato.

Entre las causas de cesación o extinción “normales” del mandato está la expiración del plazo fijado. Sabemos por el consultante que la extinción por cumplimiento o “agotamiento” no estaría producida, por lo cual infiere “que continuaría vigente en todos sus términos”, olvidando que la cesación se ha producido por el cumplimiento del plazo, causal prevista en el artículo 1960 del Código Civil. La causa de la cesación expresamente contemplada no ha sido el agotamiento que pone fin a la relación, sino el tiempo. Esa relación no está limitada por la o las ventas a realizar sino por los días y, en el caso concreto, por el término de 10 años, que produce una terminación normal, acorde a lo voluntariamente previsto. Concluido el plazo, las partes saben que el encargo también expiró, es automática la cesación, no requiriendo notificación al mandatario quien desde el primer momento tuvo conocimiento de la limitación temporal impuesta.

#### Conclusión:

A) De los términos del otorgamiento resultará el carácter de irrevocable de un poder y no de su simple mención, requiriéndose la conjunción del negocio especial, la limitación temporal y el interés legítimo de las partes o de un tercero, mencionados expresamente en el artículo 1977 del Código Civil.

B) Establecido el plazo de vigencia de un poder, no se extiende el mismo por no haberse cumplido el objeto para el cual se otorgó.