

APODERAMIENTO GENERAL Y ESPECIAL: INQUIETANTES INTERPRETACIONES JURISPRUDENCIALES

Por **Jorge Hugo Lascala**

SUMARIO

1.- Introducción. 2.- La cuestión. 3.- Consideraciones jurídicas, legales y doctrinarias. 3.1.- Necesidad de apoderamiento público del mandato, intervención notarial; formalidad *ad solemnitatem*. 3.1.1.- Normas civiles aplicables. 4.- Apoderamiento general; especialidad. 4.1.- Consideraciones, normativa aplicable. 5.- Obligaciones del mandatario. 6.- Extinción del mandato. 7.- Conclusiones.

1.- Introducción

En un trabajo anterior de nuestra autoría, señalábamos ciertas inquietudes y la preocupación que, a nuestro juicio, en algunos casos puntuales, nos despertaba y aún nos despierta la aplicación del principio *iura novit curia* por parte de los judicantes, cuando en virtud de esto se alcanza el dictado de una sentencia en abierta contradicción a principios inveterados y normas jurídicas de muy improbable interpretación multívoca. Tal accionar, quizás por inadvertencia o debido a una deficiente construcción en el razonamiento crítico de algunos jueces, lamentablemente desbarata el andamiaje o entramado jurídico y, en consecuencia, produce un efecto de ataque no deseable al regular y

adecuado ejercicio del principio dispositivo de las partes intervinientes en el proceso, dentro del marco del Derecho Privado¹.

En esta oportunidad, las reflexiones que dieron origen al presente trabajo se desprenden del análisis de una sentencia de primera instancia emitida por el Juzgado en lo Civil y Comercial N° 1, del Departamento Judicial de Dolores, en autos “G. M. c/ T, R. s/ acción de simulación” (Expediente 47.520/96), donde se pone de resalto una vez más la disparidad conceptual en que ciertos jueces pueden incurrir en sus pronunciamientos, al partir de una errónea valoración de las normas jurídicas vigentes sobre el tratamiento de determinado tema.

Se trata, en el caso en análisis, de una palmaria confusión sobre las disposiciones aplicables en materia de poderes generales y especiales, sobre cuya base se ha arribado al dictado de una sentencia que, a nuestro juicio y sin hesitación, deja expedita sin más la vía recursiva, no ya en lo referido a la decisión que en definitiva se alcance en favor de una u otra parte conforme los antecedentes de la cuestión, que nos es totalmente ajena, sino en lo que respecta a la correcta y debida aplicación de las normas en materia de apoderamiento, mal meritadas en la resolución inferior.

2.- La cuestión

Para introducir al lector en el caso, advertimos que, en el aspecto que nos interesa, se trata de la promesa de venta de un inmueble y fondo de comercio, realizada por el codemandado a través de un boleto de compraventa, mediante la utilización de un poder general de administración y disposición otorgado por la actora a favor de éste último, y de cuyo texto escriturario surge el habersele conferido, entre otras, un número plural de facultades administrativas y dispositivas amplias y usuales en la redacción notarial, referidas en su ejercicio a toda clase de bienes, muebles e inmuebles, con la posibilidad hasta de suscribir escrituras de venta de éstos últimos, y sin que se desprenda de la lectura del instrumento de apoderamiento ninguna limitación a las facultades de disposición del mandatario.

Las facultades pertinentes que, entre otras, se le atribuyeron a éste en la es-

(1) “Acerca de unas reflexiones anteriores referidas a los avances jurisprudenciales por sobre las normas jurídicas, en virtud de la aplicación del principio *iura novit curia*, que a nuestro juicio resultan preocupantes, véase nuestro trabajo “Inquietudes respecto de la administración de bienes en la sociedad conyugal y responsabilidad por las deudas de los cónyuges. Ley versus jurisprudencia”, al analizar un fallo de la Cámara Civil, Sala F, autos “R. M. s/ sucesión” 30/6/88, en *Revista del Notariado* 821, donde, entre otras cuestiones de peso, mencionábamos que: “...El juez es intérprete de normas y no legislador, no pudiendo por lo tanto variar las disposiciones de la ley vigente...”; y entre las consideraciones finales: “...El procedimiento tiene un orden regulado a través del código ritual respectivo, y no resulta procedente que se disponga por parte del poder judicial un suborden que dé lugar a la creación de figuras procesales autónomas, y decisiones que alteran el valor justicia y el orden instaurado para alcanzarlo. Los usuarios del derecho y su aplicación, ante su conculcación y la defensa, entendemos no pueden verse sometidos a los vaivenes de la jurisprudencia en temas puntuales que, como el que nos ocupa, tienen un régimen determinado que solamente puede ser variado ante la creación de un nuevo sistema legal, o por la derogación de las normas que conforman el mismo...”

critura de poder en cuestión son las siguientes: "...PRIMERO: Adquiera, grave, done, enajene o permute, bienes inmuebles, muebles y semovientes, a título oneroso o gratuito, por los precios, plazos, formas de pago y demás modalidades que viere convenir, pague y perciba los precios de las operaciones, aun cuando hubiere plazos para el pago, otorgue recibos, cartas de pago y cancelaciones; lo obligue o desobligue por la evicción y saneamiento; acepte y constituya toda clase de derechos reales; dé y tome posesión y tenencias, haga y acepte tradiciones, otorgue reglamentos de copropiedad...; SEGUNDO: Administre libremente todos sus bienes, pudiendo darlos en comodato y/o en locación, los inmuebles aún por más de dos años...; SEXTO: Celebre y otorgue toda clase de contratos civiles...; DECIMOSEGUNDO: Otorgue y suscriba toda clase de instrumentos públicos y privados..., y en general para que realice cuantos más actos..., cuyas facultades deben interpretarse como enunciativas y no limitativas..."

Con el fin de ubicarnos en el tema, transcribiremos seguidamente, a modo de sumario, las partes del decisorio que hacen a la cuestión planteada, a saber:

1º) "...Se presenta... doña M. G. G. Lo hace promoviendo acción por simulación contra don J. R. T. y contra don R. O. A., tendiente a obtener se declare la nulidad del acto jurídico simulado consistente en la compra venta de un inmueble... que es propiedad de la accionante, y que fuera celebrado entre los codemandados".

2º) "...Refiere que el referido contrato, instrumentado en un boleto carente de fecha cierta es simulado, impugnándolo de nulidad por tal motivo. Formula un extenso relato de los hechos conforme al cual el Sr. A. habría suscripto el instrumento sin contar con mandato suficiente para ello pues sólo le habría otorgado la accionante un mandato general... La accionante, quien sostiene la inexistencia del negocio jurídico celebrado, finca su reclamo en la carencia de mandato del codemandado... para otorgar el acto..."

3º) "...Merituando los elementos de convicción... tengo por acreditados los siguientes hechos..."

"...Que con fecha 16/2/94, la accionante Sra. G. otorgó al codemandado Sr. A. mandato general de administración y disposición... por ante la escribana P. M..."

"...Que presuntamente con fecha 25 de octubre de 1994 e invocando el mencionado mandato, el codemandado Sr. A. como vendedor celebró boleto de compraventa con el codemandado Sr. T. como comprador, respecto del inmueble y fondo de comercio..."

4º) "...En lo que hace al encuadre legal de los hechos..., he de señalar que, a mi juicio, la nulidad del acto que la actora peticiona no ha de provenir de su simulación, sino de la circunstancia de haber actuado el pretense mandatario invocando un mandato general insuficiente para la celebración del negocio jurídico ahora impugnado".

5º) "En este orden de ideas es que hemos aquí actuado el conocido aforismo *iura novit curia* conforme al cual corresponde calificar la relación sustancial de la litis y determinar la norma jurídica que la rige, aunque las partes no

la invoquen o lo hagan en forma errónea. Se puntualiza asimismo que el sentenciante debe juzgar haciendo actuar la norma que a su juicio corresponde al caso dado, aunque ésta no sea ninguna de las invocadas por las partes, toda vez que actúa con independencia de ellas en virtud del principio *iura novit curia...*”

6º) “...No encuadramos el tema dentro del marco legal de la simulación, y por lo tanto entendemos inaplicable tal plazo prescriptivo (bienal), por tratarse de una nulidad que se finca en la falta de un mandato especial...”

“...Que he adelantado en párrafos anteriores que, en mi modesto entender, la procedencia de la acción de nulidad aquí intentada se deriva de la falta de otorgamiento de poder especial para la celebración del negocio jurídico...”

7º) “...Existen casos en que la ley determina expresamente la necesidad de poderes especiales, entre ellos cuando se trata de la celebración de un contrato que tenga por objeto transferir o adquirir el dominio de bienes raíces por título oneroso o gratuito (art. 1881, inc. 7 del C. C.). Se señala en tal sentido que basta con que el poder especial otorgado para enajenar inmuebles indique tal facultad sin que sea menester señalar el bien que ha de enajenarse y puntualizándose las diferencias entre poder general y poder especial se refiere que la distinción tiene importancia porque el mandato general no atribuye otro poder que el de realizar actos de administración (art. 1880), no importa que el mandante declare que no se reserva ningún poder o que el mandato contenga la cláusula de general y libre administración (art. 1880) o la libre administración y disposición, en cualquier caso el poder general sólo atribuye facultades para realizar actos de administración. Con ello se quiere evitar un acto de imprevisión por parte del mandante y un abuso de confianza por el mandatario...”

8º) “...En el particular supuesto que nos ocupa, la accionante Sra. G. otorgó al codemandado A un poder general y amplio que, sin embargo y conforme lo dispuesto por el art. 1880 del C. C., no abarca los actos de disposición, de entre éstos últimos particularmente para cualquier contrato cuyo objeto sea transferir o adquirir el dominio de bienes raíces por título oneroso o gratuito la ley expresamente requiere el otorgamiento de un poder especial (art. 1881, inc. 7º del C. C.). Siendo ello así cabe concluir que el mandato general otorgado por escritura pública a favor de A. resultaba insuficiente para la celebración del contrato de compraventa realizado, para el cual era menester contar con un poder especial del que el pretense mandatario no disponía. Cabe advertir además, en este sentido, que el mandato general otorgado y del cual se prevaleció para otorgar el acto impugnado le acordaba también facultades para otorgar la escritura traslativa del dominio, con lo que su intervención en el negocio jurídico no se pretendía limitar a una mera autorización de venta, sino que, además, pretendía la transferencia dominial del inmueble, para lo cual, como vimos, debía disponer de un poder especial con el que no contaba...”

9º) “La defensa que en este sentido opone el codemandado T. sosteniendo que el apoderado contaba con poder suficiente para celebrar el negocio jurídico... como bien se ha advertido que los actos de disposición como tales no

pueden considerarse comprendidos en el mandato general, tal como expresamente lo determina el art. 1880 del C. C., con lo que su defensa carece de respaldo legal”.

“... Así resuelta la falta de mandato para otorgar el acto jurídico impugnado...”

“...Concluida entonces la falta de mandato de A. para celebrar el negocio jurídico atacado y la no ratificación por parte del *dominus*, en el caso la Sra. G., la nulidad del acto aparece como ineludible por configurarse en el caso el supuesto del falso mandatario”.

10º) “...Consecuentemente con lo dicho, corresponde declarar la nulidad por falta de poder especial legalmente requerido, del contrato de compraventa celebrado por el codemandado Sr. A. invocando la representación de la Sra. G., con el codemandado Sr. T., ...respecto del inmueble ...y fondo de comercio...”

11º) FALLO: ...haciendo lugar a la demanda promovida por doña M. G. G. contra don J. R. T. y don R. O. A., declarando en consecuencia la nulidad, por falta del poder especial legalmente requerido del contrato de compraventa celebrado por el codemandado Sr. R. O. A., invocando la representación de la Sra. G. como vendedor, y el codemandado Sr. J. R. T. como comprador...”

3.- Consideraciones jurídicas, legales y doctrinarias

Seguidamente nos resta efectuar las siguientes consideraciones con referencia a la decisión judicial en análisis, por lo que trataremos de merituar correctamente las normas legales y principios generales aplicables a la cuestión sometida a consideración judicial, malinterpretadas en la instancia.

3.1.- Necesidad de apoderamiento público del mandato; intervención notarial; formalidad *ad solemnitatem*

3.1.1.- Normas civiles aplicables

El hilo conductor encuentra su origen en el artículo 1182 del Código Civil, que preceptúa: “Lo dispuesto en cuanto a las formas de los actos jurídicos debe observarse en los contratos”.

Remitiéndonos entonces a la sección de los actos jurídicos en el mismo Código, el artículo 950 dice: “Respecto a las formas y solemnidades de los actos jurídicos, su validez o nulidad será juzgada por las leyes y usos del lugar en que los actos se realizaren (art. 12)”.

El artículo 12, al que nos remite la norma anterior, agrega: “Las formas y solemnidades de los contratos y de todo instrumento público, son regidas por las leyes del país donde se hubieren otorgado”.

Especialmente referido a los inmuebles, el artículo 10 dispone: “Los bienes raíces situados en la República son exclusivamente regidos por las leyes del país, respecto a su calidad de tales, a los derechos de las partes, a la capacidad de adquirirlos, a los modos de transferirlos y a las solemnidades que deben acompañar esos actos. El título, por lo tanto, a una propiedad raíz, sólo puede

ser adquirido, transferido o perdido de conformidad con las leyes de la República”.

El artículo 976 afirma: “En los casos en que la forma del instrumento público fuese exclusivamente ordenada, la falta de ella no puede ser suplida por ninguna otra prueba, y también el acto será nulo”.

En igual sentido, el artículo 977 dispone: “Cuando se hubiere ordenado exclusivamente una clase de instrumento público, la falta de esa especie no puede ser suplida por especie diferente”.

En cuanto a las formas de los contratos, el artículo 1183 dispone que: “Cuando la forma instrumental fuere exclusivamente decretada en una determinada especie de instrumento, el contrato no valdrá si se hiciese en otra forma”.

En cuanto a la prueba de los contratos, el artículo 1190 reza que: “Los contratos se prueban por el modo que dispongan los Códigos de Procedimientos de las provincias federadas. Por instrumentos públicos...”

El siguiente artículo 1191 afirma: “Los contratos que tengan una forma determinada por las leyes, no se juzgarán probados, si no estuvieren en la forma prescripta...”

En la cuestión en examen, estamos en presencia de un contrato de mandato liso y llano y, como tal, resulta necesaria la adopción de la forma instrumental adecuada, como lo ha sido la escritura pública en la que se lo formalizara, puesto que lo contrario acarrea la nulidad del acto.

En este punto no cabe discusión alguna, puesto que el apoderamiento de marras efectuado por la actora señora M. G. G. al codemandado señor R. O. A. se encuentra formalizado, cumpliendo acabadamente con las exigencias del artículo 1184, apartado 7° del Código Civil, en donde se dispone que: “Deben ser hechos en escritura pública... los poderes generales o especiales... y cualesquiera otros que tengan por objeto un acto redactado o que deba redactarse en escritura pública...”

El contenido residual del apartado transcrito de la norma indicada debe ser correspondido y enancarse con la exigencia contemplada en el apartado 1° de la misma norma, en donde –reiteramos– se ordena que: “Deben ser hechos en escritura pública:... los contratos que tuvieren por objeto la transmisión de bienes inmuebles, en propiedad o usufructo, o alguna obligación o gravamen sobre los mismos, o traspaso de derechos reales sobre inmuebles de otro...”

Del juego armónico de ambos apartados del artículo 1184 y de los presupuestos del artículo 1183, más las restantes normas sometidas a consideración, se desprende con toda exactitud que en el tema de autos *sub examine*, se ha cumplido acabadamente con los recaudos exigidos por la ley, ya que el apoderamiento general efectuado por la accionante Sra. M. G. G. a favor del codemandado R. O. A. lo ha sido acudiendo al empleo de la forma pública, es decir, la escritura pública reclamada y exigida normativamente².

(2) Para ampliación del tema, ver: LASCALA, Jorge Hugo, “Autorizaciones judiciales para instrumentaciones de contenido notarial. Su improcedencia en determinados actos. Cuestiones afines,” *La Ley*, 1/6/99; *Revista del Notariado* 856, pág. 23.

4.- Apoderamiento general; especialidad

4.1.- Consideraciones; normativa aplicable

El artículo 1869 define al mandato diciendo: “El mandato, como contrato, tiene lugar cuando una parte da a otra el poder, que ésta acepta, para representarla, al efecto de ejecutar en su nombre y de su cuenta un acto jurídico, o una serie de actos de esta naturaleza”.

Esta definición legal ya nos aproxima la certeza acerca de que el mandante puede apoderar al mandatario para ejecutar en su nombre, no ya un solo acto jurídico, sino una cantidad de ellos ilimitada, por lo que contar con un poder especial para cada acto determinado no parece ser la voluntad de la ley, dada la onerosidad que implicaría redactar en escritura pública cada facultad conferida. Esto se refuerza con la disposición del artículo 1879, en donde se aclara que la especialidad, además de para la ejecución de un solo negocio, puede serlo para ciertos negocios determinados, lo que nos da la idea de un número plural de facultades conferidas. Pero sobre este aspecto volveremos más adelante al hablar sobre la especialidad del mandato.

El artículo 1872 menciona: “El poder que el mandato confiere está circunscrito a lo que el mandante podría hacer, si él tratara u obrara personalmente”.

El artículo 1873 dispone en lo pertinente: “El mandato puede ser expreso o tácito. El expreso puede darse por instrumento público...”

Respecto de la aceptación del mandato por parte del mandatario, el artículo 1877 menciona: “Entre presentes se presume aceptado el mandato, si el mandante entregó su poder al mandatario, y éste lo recibió sin protesta alguna”. Es decir que el contrato como mandato es un acto jurídico unilateral recepticio, que se integra con la aceptación que del mismo hiciere el mandatario, bajo algunas de las modalidades establecidas en los artículos 1875 a 1878 del Código Civil.

En lo que se refiere al espectro negocial, es decir, al número singular o plural de negocios que el mandante encarga al mandatario para que éste los ejecute en nombre y representación del primero, es materia libremente disponible que la ley deja sometida a la exclusiva voluntad del mandante, relegando la primacía del orden público a un segundo plano, por cuanto en esta materia el mismo no está comprometido.

En cuanto a esta libre determinación adoptada en la sede de la conciencia por parte del mandante, la norma directriz en el tema es el artículo 1879, que reza: “El mandato es general o especial. El general comprende todos los negocios del mandante, y el especial uno o ciertos negocios determinados”.

En la nota a este artículo, el Codificador cita que para la redacción del mismo ha adoptado la definición del Código Civil francés, sosteniendo que si el mandato general es el que se da para todos los negocios del mandante, será preciso concluir que la reserva de uno o de algunos negocios basta para hacerlo especial. Menciona también a Troplong, quien queriendo precisar los términos de la definición del Código francés enseña que la procuración es general aunque encierre al mandatario en una determinada función, con tal de que

en ella le deje el poder de hacer todos los negocios previstos o imprevistos. De aquí concluye que hay dos especies de procuraciones generales: la una comprendiendo todos los negocios del mandante y la otra comprendiendo un cierto género de negocios; y dos especies también de procuraciones especiales: la una para negocios ciertos hasta conducirlos a su fin y la otra para un determinado acto aislado de un determinado negocio.

La doctrina de los comentadores Aubry y Rau es una fuente directa en esta materia. En el párrafo 412 de su obra, titulado “De las diversas especies de mandatos con relación a su extensión”, al comentar el artículo 1987 del Código Napoleón, señalan que el mandato es general cuando por una parte abarca todos los asuntos del mandante y confiere, asimismo, al mandatario el poder de realizar a nombre y por cuenta de éste último todos los actos jurídicos susceptibles de ser cumplidos por un mandatario; así: “El mandato que no presentare este doble carácter no es más que especial, cualquiera que sea lo que se haya convenido. Así, es especial el mandato relativo a todos los asuntos del mandante, pero que no confiere al mandatario más que poderes limitados a ciertos actos jurídicos de una naturaleza determinada, al igual que el mandato que confiere poderes ilimitados con relación a los actos jurídicos que autoriza realizar, pero que no se aplica más que a algún o algunos asuntos determinados”. También señalan que no debe confundirse el mandato general con lo que el artículo 1988 del Código Civil francés denomina “mandato concebido en términos generales...”, un mandato relativo solamente a uno o varios asuntos determinados, y por consiguiente especial en cuanto a su naturaleza, puede ser concebido en términos generales y, por otra parte, el mandato, aunque relativo a todos los asuntos del mandante, no es más que especial, si ha sido instrumentado en términos generales, porque está restringido a los actos de administración”. Agregan que: “El poder al efecto de realizar actos de disposición no puede resultar más que de un mandato expreso, es decir, de un mandato que autorice al mandatario, en términos formales, a realizar tal o cual acto de esta entidad”. Respecto a la extensión que debe acordarse a estos poderes especiales instrumentados en escritura pública en orden a su fin, Aubry y Rau enseñan que: “No es necesario que este tipo de mandato indique, de una manera particular y determinada, el asunto o los asuntos que serán su objeto. Así, el mandato para vender los inmuebles del mandante, de constituir hipotecas o de contraer empréstitos, es suficiente para autorizar al mandatario a realizar actos de esta naturaleza, aunque no se indiquen nominativamente los inmuebles a vender o a gravar con hipoteca, o que no se fije el monto de la suma a pedir prestada...”

Del instrumento de poder utilizado por el mandatario para enajenar un inmueble a favor del codemandado J. T. R. se desprende, de toda la filosofía de la factura del mismo, que la mandante M. G. G. ha tenido la absoluta intención manifiesta de otorgar un mandato con características generales, conteniendo asimismo algunas de las facultades especiales que exige el artículo 1881, es decir que alcanza a todos los negocios del mandante que se encuentren detallados en el cuerpo de la escritura de apoderamiento.

De dicha intención volitiva, plasmada expresamente en la escritura de poder, surge inequívocamente la decisión adoptada por la mandante y trasladada al mandatario de enajenar la totalidad de los bienes que integran o llegaren a integrar su patrimonio.

De todo lo que venimos analizando, si la poderdante hubiese deseado restringir la decisión de enajenar tal o cual inmueble, o específicamente el que fue objeto de venta al codemandado J. R. T., sólo le restaba excluirlos de la generalidad apuntada, sustrayéndolos de la posibilidad amplia de concreción de negocios sobre todos los bienes del mandante.

De esta manera, sería la única posibilidad viable en que la voluntad amplia del mandante y consecuente actuación del mandatario quedara restringida, y si así no aconteciera, debe entenderse que el mandatario se encuentra facultado para realizar cualquier clase de actos jurídicos sobre la totalidad de los bienes del mandante –incluido el del objeto de la litis–, que no hayan sido materia de exclusión por parte de éste último.

Lo que nuestro codificador ha querido es que el libre albedrío manifestado a través de la autonomía de la voluntad del mandante quede acotado en la ejecución de determinados negocios especiales por parte del mandatario, que no quedarían comprendidos en las disposiciones del artículo 1879 citado, en cuanto se refiere a la generalidad de todos los negocios del mandante.

Es en ese sentido que el fin tuitivo perseguido por la ley en beneficio de los particulares es el de limitar esa gama de facultades entendidas en general, disponiendo en el artículo 1881 los negocios que necesariamente deben ser especificados por el mandante al otorgar el apoderamiento. Al decir de Borda, con ello se quiere evitar un acto de imprevisión por parte del mandante y un eventual abuso de confianza del mandatario.

Dichas facultades tanto pueden estar contenidas en un instrumento concedido en términos generales, cuanto en alguno que contenga determinados cargos específicos, que pueden ser solamente uno, algunos o la totalidad de los contemplados en los diecisiete incisos de la norma que venimos comentando.

Por lo tanto, se requiere inexcusablemente que la facultad de celebración de cualquier contrato que tenga por objeto transferir o adquirir el dominio de bienes raíces, por título oneroso o gratuito, conforme con lo requerido por el inciso 7° del artículo 1881, conste específicamente en el cuerpo de la escritura pública de apoderamiento.

Pero tal aserto no equivale a decir o sostener que para el ejercicio de tales negocios –entre otros el de vender inmuebles–, como se sostiene en el fallo en estudio, el apoderamiento deba constar única y exclusivamente en un instrumento singular otorgado por el mandante, con la debida especificación del inmueble que se desea adquirir o enajenar.

No es ése el sentido ni lo que debe interpretarse como que la norma exige, en orden al *brocardo ubi lex non distinguit nec non distinguere debemus*.

No existe norma alguna en nuestra legislación que obligue a que, para encontrarse facultado un tercero para transferir o adquirir el dominio de bienes inmuebles, tal mandato deba constar en el cuerpo de un instrumento de po-

der conteniendo exclusivamente esa facultad, o exigiendo la especificación o determinación precisa del inmueble.

La única excepción a ello está contemplada en el marco de los actos de disposición de inmuebles celebrados a título gratuito, que escapan del tema en análisis.

En efecto, además de disponerse expresamente en el artículo 1810 que en materia de donaciones de inmuebles debe recurrirse a la forma pública de apoderamiento, en el apartado 6º del artículo 1807 se exige que el mandatario cuente con un poder especial para el caso, con designación de los bienes determinados que puedan donarse, lo que –reiteramos– no es aplicable al caso.

Aun así, en materia de donaciones de inmuebles, el poder puede estar contenido tanto en un instrumento concebido en términos generales, que contenga una serie de actos encomendados realizar al mandatario, amén del especial de donar determinado o determinados inmuebles, cuanto en un poder especial conteniendo ese único facultamiento³.

5.- Obligaciones del mandatario

Cabe resaltar que, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1904: “El mandatario queda obligado por la aceptación a cumplir el mandato, y responder de los daños y perjuicios que se ocasionaren al mandante por la inejecución total o parcial del mandato”. De esta norma se desprende un amplio plejo de responsabilidad que pueda atribuirse al apoderado por la carencia de ejecución del facultamiento conferido, una vez que ha aceptado el mandato.

Complementando esta norma con la del artículo 1905, en el mismo se dispone que el mandatario “debe circunscribirse en los límites de su poder, no haciendo menos de lo que se le ha encargado. La naturaleza del negocio determina la extensión de los poderes para conseguir el objeto del mandato”, y el artículo 1934, armonizado con la última parte del artículo anterior, dispone que: “Un acto respecto de terceros se juzgará ejecutado en los límites del mandato, cuando entra en los términos de la procuración, aun cuando el mandatario hubiere en realidad excedido el límite de sus poderes”.

En el artículo 1872 del Código Civil, como citáramos oportunamente, se dice que: “El poder que el mandato confiere está circunscripto a lo que el mandante podría hacer, si él tratara u obrara personalmente”. Aubry y Rau señalan en su obra citada que: “Los actos jurídicos realizados por el mandatario, en los

3) Sobre la temática de apoderamiento general o especial, remitimos a un anterior trabajo de nuestra autoría: “Acerca de los poderes judiciales y la especialidad en las acciones de divorcio”, *La Ley*, 27/11/90; *Revista del Notariado* 819, pág. 1263, en donde concluíamos: “...A modo de resumen, destacamos que la especialidad requerida en cualquiera de las situaciones analizadas pueden estar contenidas en un poder general para asuntos judiciales, debiéndose advertir el incorporar facultades para la celebración de actos específicos tales o cuales, o bien conferirse poderes especiales para la realización de uno o más actos conforme al fin perseguido en cualquiera de las situaciones contempladas, con lo que queda cubierta la requisitoria normativa. Recalamos que lo obstativo es la utilización de un poder general sin contener las menciones especiales apuntadas, por lo que tanto notarios como abogados deben estar prevenidos a efectos de evitar escollos que tornen ineficaz la procuración”.

límites de sus poderes y a nombre del mandante, deben ser considerados como celebrados por éste último personalmente. De lo que resulta que los derechos y obligaciones que nacen de las convenciones celebradas por el mandatario son directamente adquiridos por el mandante, y lo ligan personalmente respecto de los terceros con los cuales el mandatario ha contratado. Así como, por otra parte, el mandatario no puede ni reclamar a nombre propio la ejecución de estas convenciones ni ser personalmente requerido para su ejecución”.

6.- Extinción del mandato

Cabe acotar que el mandato general o especial solamente concluye cuando se den algunos de los presupuestos contenidos en los artículos 1960 y 1963 del Código.

El primero de ellos dispone que: “Cesa el mandato por el cumplimiento del negocio, y por la expiración del tiempo determinado o indeterminado por que fue dado”.

En el artículo 1963 se dice que: “El mandato se acaba: 1. Por la revocación del mandante. 2. Por la renuncia del mandatario. 3. Por el fallecimiento del mandante o del mandatario. 4. Por incapacidad sobreviniente al mandante o mandatario”.

Agrega el artículo 1964 que: “Para cesar el mandato en relación al mandatario y a los terceros con quienes ha contratado, es necesario que ellos hayan sabido o podido saber la cesación del mandato”.

Armonizando la disposición del primer inciso del artículo transcrito y lo contemplado en el artículo 1970, igualmente, al conferente en todo momento le asiste el derecho de dejar sin efecto el mandato, así: “El mandante puede revocar el mandato siempre que quiera, y obligar al mandatario a la devolución del instrumento donde conste el mandato”.

Si estas causas de culminación del contrato no se verifican en la práctica, el mandato conferido surte plenos efectos entre partes y/o terceros con los que hubiese contratado el mandatario en nombre del mandante, conforme con las disposiciones y doctrina citadas.

También acuden en refuerzo de la postura de la vigencia del mandato conferido en términos generales las disposiciones contempladas en el artículo 1975, que determina: “Cuando el mandato es general, la procuración especial dada a otro mandatario, deroga, en lo que concierne esta especialidad, la procuración general anterior”.

De esta última norma se colige el afianzamiento del poder concebido en términos generales –también otorgado para realizar algunos de los actos especiales contemplados en el artículo 1881– el que conservará plena vigencia hasta que no se produzcan algunas de las causas genéricas de cesación del artículo 1963, o bien el conferimiento a un nuevo mandatario de un poder especial y específico respecto de un determinado negocio que ya se encontraba comprendido en la instrumentación realizada en primer lugar al apoderado primitivo, y notificada debidamente al mismo esta circunstancia a efectos de obrar en consecuencia.

7.- Conclusiones

En orden a lo expuesto precedentemente, cabe concluir, a la luz únicamente del contrato de mandato instrumentado en el poder otorgado mediante la escritura pública referenciada, que la misma es plenamente eficaz para la celebración del boleto de compraventa suscripto por los codemandados.

En efecto, a diario son utilizados en las notarías instrumentos de apoderamiento para la celebración de actos jurídicos como el de marras, siendo plenamente eficaces y válidos y, por lo tanto, carentes de reproche legal, judicial o de observabilidad por parte de los escribanos u operadores jurídicos.

Consecuentemente, en el caso de la sentencia *sub examine*, el mandato conferido por la actora M. G. G. a favor del codemandado O. R. A., contrariamente a lo decidido por el judicante, se bastatea a sí mismo y resulta idóneo y suficiente para transferir o adquirir el dominio de inmuebles, sin que necesariamente los mismos deban ser especificados, o que las facultades otorgadas deban estar contenidas únicamente en un poder especial para el caso, con indicación precisa de los inmuebles materia del acto o de la convención a celebrar por el mandatario en nombre del mandante.