

CONSULTAS JURÍDICONOTARIALES

I. PODER GENERAL AMPLIO. Incluye los bienes anteriores al mandato

DOCTRINA: el poder general amplio que expresamente incluye las facultades de "transferir o adquirir el dominio de bienes raíces por título oneroso, así como la de cobrar y percibir", autoriza al mandatario a ejercerlo aun con respecto de bienes adquiridos por el mandante antes del otorgamiento del mandato, salvo manifestación expresa en contrario.

(Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto del escribano Carlos D. Zadoff, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 13 de noviembre de 1991.) (Expte. 7595 - F - 1991.)

ANTECEDENTES: el escribano U.F. presenta una consulta en la que manifiesta que debe otorgar una escritura traslativa de dominio, utilizando "un poder general cuyas facultades de disposición si bien son claras, no son lo suficientemente explícitas en cuanto a la fecha de su utilización".
Aclara que el poder data del año 1989, que en fotocopia acompaña, mientras que el título antecedente se otorgó en el año 1980.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Manifiesta el consultante que si bien en el apartado a) de las facultades del poder se dice expresamente, cuando se refiere a actos de administración, "que los mandatarios pueden administrar todos los bienes, muebles, inmuebles, automotores y semovientes que actualmente posee o que ingresaren a su patrimonio. . .", en el apartado c) esa "frase no se incluyó al referirse a los actos de disposición aunque la expresión utilizada: enajenar los bienes de la misma naturaleza que forman su patrimonio, haría presumir la misma facultad".

CONSIDERACIONES: Si bien lo expresado en el artículo 1880 del Código Civil dice: "El mandato concebido en términos generales, no comprende más que los actos de administración..." y el 1881 en su inciso 7° exige poder especial "para cualquier contrato que tenga por objeto transferir o adquirir el dominio de bienes raíces, por título oneroso o gratuito", la naturaleza jurídica de la normativa del mandato está signada por el Codificador en el artículo 1869 del Código de fondo cuando establece que "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 esa naturaleza".

Y en el sub lite ocurre precisamente esto último, es decir, el mandato fue otorgado para realizar diferentes actos jurídicos, entre ellos el de adquirir o enajenar toda clase de bienes inmuebles con facultades para pactar en cada caso las modalidades, condiciones, cláusulas, precios y formas de pago, como asimismo la de percibir los importes correspondientes y otorgar recibos y cartas de pago.

La jurisprudencia y la doctrina han sentado en forma pacífica que los poderes generales notariales suelen ser una suma de poderes especiales, lo que también es aceptado por la doctrina alemana e italiana (Manual de Derecho Notarial, Carlos Nicolás Gattari, pág. 145).

El término forman, que utiliza el autorizante del poder general en cuestión, significa literalmente que abarca todos los bienes que al momento del otorgamiento del mandato integran el patrimonio del mandante, por lo que quedan incluidos en las facultades conferidas al mandatario.

Conclusión: En el caso expreso presentado por el escribano U.F. es obvio que el mandato que en fotocopia acompaña es suficiente para realizar el negocio jurídico consultado, aun cuando el inmueble fue adquirido por el vendedor con antelación a la fecha del otorgamiento del poder.