

VALIDEZ DE UN PODER ESPECIAL IRREVOCABLE

DOS DICTÁMENES SOBRE EL MISMO CASO QUE ARRIBAN A CONCLUSIONES DIVERGENTES*

DICTAMEN DE LOS ESCRIBANOS MARIELA G. EYRAS, ROSANA F. GIMENO Y NORBERTO E. CACCIARI

Doctrina:

En nuestro derecho, la irrevocabilidad de un poder exige el cumplimiento de los recaudos determinados por el artículo 1977 del Código Civil, lo que, en doctrina, se denomina irrevocabilidad absoluta propia u objetiva.

El poder especial irrevocable siempre debe ser otorgado para negocios especiales, limitado en el tiempo y en razón de un interés legítimo de los contratantes o de un tercero.

Para que se tenga por cumplido el requisito del “negocio especial”, el acto en el cual se funda el otorgamiento de dicho poder debe estar concluido como negocio jurídico, con todos sus elementos esenciales perfectamente determinados o determinables.

* **NOTA DE LA DIRECCIÓN:** Tal cual se consignara en oportunidades en que los dictámenes que se publican –sobre los que el Consejo Directivo no se expide– llegan a conclusiones divergentes (ver *Rev. del Not.* N° 855, pág. 111), la Dirección de la Revista emite su opinión en el sentido de que el segundo dictamen, suscripto por el Esc. Rolando Caravelli, estima se compeadece en mayor medida con las circunstancias del caso y la normativa aplicable.

La referencia incierta a un convenio privado que hace a relaciones de otra naturaleza, distintas de la del objeto del poder otorgado para venta de un bien inmueble, carece de entidad suficiente para justificar la irrevocabilidad del mandato.

Antecedentes:

Se presenta el escribano G. De A. formulando consulta sobre la validez y vigencia de un poder especial irrevocable, por cuanto tales condiciones le fueron negadas al mandatario por un colega matriculado en la provincia de Buenos Aires. Dicho poder fue otorgado por escritura que había sido autorizada por el propio consultante, por cuanto "...se daban las condiciones requeridas por la legislación vigente; esto es: los artículos 1977, 1980 y 1982 del Código Civil, a tenor de las exposiciones del convenio previo entre los poderdantes y el apoderado..." Se adjuntó a la consulta copia de dicho convenio celebrado con fecha 18 de junio de 1998, así como también del aludido poder especial irrevocable, otorgado el 6 de mayo de 1999. Del texto del poder resulta que los poderdantes "...de acuerdo con lo convenido antes de ahora respecto de UN LOTE DE CAMPO, del cual son titulares, ubicado en [...], VIENEN por la presente, y por el plazo de tres años a partir de hoy, a otorgar PODER ESPECIAL IRREVOCABLE, en los términos de los artículos 1977, 1980, 1982 y concordantes del Código Civil, a favor del señor P. B. [...] para que, actuando en sus nombres y representación, proceda a formalizar la venta de dicho inmueble. A tal efecto, facultan a la parte mandataria para suscribir el correspondiente boleto de compraventa a quien o a quienes resulten compradores...", así como también para que "...otorgue y firme la escritura traslativa de dominio a quien o a quienes resulten adquirentes..." Por su parte, del texto del convenio referido surge que "...en razón de la avanzada edad de doña M. E. O. de G., del delicado estado de salud de E. L. G. y con relación a la deuda de u\$s 25.000 que doña M. E. O. de G. mantiene con el señor P. B., originada en un préstamo oportunamente efectuado para tareas de mejoras en el inmueble descripto, con antelación a la donación realizada a favor de sus nombrados hijos, cuya cancelación se pactó oportunamente, tendría efecto en el momento de venderse la propiedad, y habida cuenta de la decisión de los titulares de dominio de poner en venta la misma, y a efectos de unificar los criterios respecto a las pautas conducentes a la venta del inmueble descripto, y al interés recíproco de los condóminos de realizar el bien y al interés del señor P. B. de que se realice, acuerdan el otorgamiento de un acto jurídico que posibilite la venta en las condiciones que son del conocimiento de los firmantes, mediante un poder especial irrevocable, de conformidad con lo establecido por los artículos 1977, 1980 y 1982 del Código Civil, por el término de 3 años contados a partir de la fecha de su otorgamiento a favor de P. B., mandato que se otorgará en la oportunidad que se decida a través de cual o cuales agentes inmobiliarios..." Expresa su opinión el consultante en cuanto considera que, habiéndose cumplido con los requisitos legales prescriptos en las normas referidas, el poder cues-

tionado goza de plena vigencia hasta el vencimiento del plazo por el cual fuera otorgado.

Consideraciones:

Al solo efecto de evacuar la consulta formulada, resulta conveniente considerar los alcances de la reforma introducida por la ley 17711 al artículo 1977 del Código Civil. Dicho artículo, en su versión originaria, disponía: “El mandato es irrevocable en el caso en que él hubiese sido la condición de un contrato bilateral, o el medio de cumplir una obligación contratada, o cuando un socio fuese administrador de la sociedad, por el contrato social, no habiendo justa causa para privarlo de la administración”. En consecuencia y en virtud de los términos categóricos de dicha disposición legal, durante muchos años, tanto la doctrina como la jurisprudencia consideraron que el poder era irrevocable siempre que se dieran los supuestos enumerados en tal norma, aun cuando no se mencionara en el texto del mismo la expresión “irrevocable”. La irrevocabilidad sólo podía ser absoluta o por naturaleza, y si sólo se pactaba en el poder el carácter irrevocable del mismo, sin que se cumplieran los requisitos previstos en el anterior artículo 1977, dicha previsión no tenía otro efecto que la reparación contractual de los daños y perjuicios derivados de la revocación de dicho poder por el poderdante. Paralelamente, si del texto de la escritura por la que se otorgaba el poder no surgía la palabra “irrevocable”, pero con las constancias agregadas al expediente judicial en el que se cuestionaba la irrevocabilidad del mismo, se acreditaba el cumplimiento de los recaudos exigidos según la versión originaria del artículo 1977, el juez podía reconocerle dicho carácter irrevocable. Actualmente, y en virtud de la reforma introducida por la ley 17711, el artículo 1977 dispone: “El mandato puede ser irrevocable siempre que sea para negocios especiales, limitado en el tiempo y en razón de un interés legítimo de los contratantes o un tercero. Mediando justa causa, podrá revocarse”. Hoy la irrevocabilidad no sólo es absoluta o por naturaleza, sino que, además, debe ser expresada, cumpliéndose con los requisitos del artículo 1977 del Código Civil.

Si, por el contrario, no constara dicho carácter en forma sacramental o no se describieran algunos de los recaudos exigidos por ley, aún queda la posibilidad de que, en instancia judicial y sobre la base de las constancias que surjan del expediente, se tengan por cumplidos los requisitos legales del poder especial irrevocable, reconociéndosele judicialmente dicho carácter (NUTA, A. R., *Curso de Derecho Notarial I*, Editorial Ad Hoc SRL, Villela Editor, 1999, págs. 337 y ss.).

Los distingos realizados en el párrafo anterior permiten inferir la necesidad de cumplir estrictamente con los requisitos establecidos en el artículo 1977 para que el poder otorgado revista el carácter de irrevocable. En consecuencia, para que un poder especial sea irrevocable, debe pactarse expresamente tal carácter en el texto de la escritura, y debe además ser otorgado: a) para un negocio especial, b) limitado en el tiempo y c) en razón de un interés legítimo de los contratantes o de un tercero.

Dado el tema de la consulta formulada, nos limitaremos a analizar estrictamente el concepto y los alcances de la expresión “negocio especial” como uno de los requisitos esenciales del poder irrevocable.

Nuestro Código Civil define en el artículo 896 a los **hechos jurídicos** como “...aquellos acontecimientos susceptibles de producir alguna adquisición, modificación, transferencia o extinción de los derechos u obligaciones”. Hecho jurídico es, por lo tanto, aquel suceso que posee virtualidad suficiente como para producir una consecuencia de derecho, la cual podrá consistir en la adquisición, modificación, transferencia o extinción de derechos u obligaciones. Dentro de esta categoría genérica de hechos jurídicos, la doctrina tradicional distingue entre los **hechos naturales o accidentales**, que son aquellos que reconocen una causa extraña al hombre, y los **hechos humanos**, que son los que, por el contrario, provienen del accionar humano. Los hechos humanos se clasifican en **voluntarios o involuntarios**, según si son o no realizados con discernimiento, intención y libertad (art. 897 C. C.). Los hechos humanos voluntarios o actos, por su parte, se clasifican en **ilícitos o lícitos** (art. 898 C. C.), y éstos últimos se dividen, a su vez, en **simples actos voluntarios lícitos** (art. 899 C. C.) y en **actos jurídicos**, según si sus autores tienen o no intención de producir un efecto jurídico determinado. Precisamente, el artículo 944 del Código Civil define a los jurídicos como “...aquellos actos voluntarios lícitos que tengan por fin inmediato establecer entre las personas relaciones jurídicas, crear, modificar, transferir, conservar o aniquilar derechos”. El doctor Jorge Joaquín Llambías caracteriza al acto jurídico como aquel: a) hecho humano o acto; b) que es voluntario; c) lícito y d) que tiene un fin específicamente jurídico consistente en el nacimiento, modificación o extinción de una relación jurídica (LLAMBÍAS, Jorge Joaquín, *Tratado de Derecho Civil. Parte general*, tomo II, Ed. Perrot, 1964, págs. 298 y ss.). Asimismo, enseña el autor que el concepto de acto jurídico, ya sea bajo esta denominación o la de “negocio jurídico” utilizada en Alemania, Italia y España, “es una elaboración de la ciencia jurídica universal que muestra unánime coincidencia” (LLAMBÍAS, Jorge Joaquín, ob. cit., pág. 296). Precisamente, con relación al uso de las expresiones “acto jurídico” y “negocio jurídico”, el doctor Santos Cifuentes explica que “...la denominación de ‘acto jurídico’ que emplea el Código Civil argentino, y que también es utilizada en el derecho francés, se corresponde pues con el concepto de ‘negocio jurídico’ expuesto en la ley positiva y en la ciencia jurídica italiana y alemana, así como también con la mayor parte de la doctrina española. En cambio, cuando en estos países se emplea el nombre de ‘acto jurídico’ tiene el sentido que, entre nosotros, se suele relacionar con el concepto de simple acto voluntario lícito que regula el artículo 899” (CIFUENTES, Santos, *Negocio jurídico*, Ed. Astrea, 1986, págs. 118 y ss.).

Aclarado entonces el concepto de “acto o negocio jurídico”, corresponde ahora considerar cuáles son los elementos integrantes del mismo. La doctrina tradicional considera la existencia de elementos esenciales del acto, los que tienen carácter general, por cuanto se trata de requisitos de cuya concurrencia depende la existencia misma del negocio. Dichos elementos son: a) el sujeto,

b) el objeto y c) la forma. El sujeto del acto o negocio jurídico es el autor del mismo, o sea, aquella persona de quien deriva el acto. Precisamente, los sujetos a quienes se imputan los efectos jurídicos que el acto tiene por fin producir representan las partes contratantes del negocio jurídico. Para que la actuación voluntaria del sujeto revista el carácter de acto jurídico es necesario que la voluntad del mismo se encuentre calificada por la capacidad. Esto es, precisamente, lo que exige el artículo 1040 del Código Civil, según el cual: “El acto jurídico, para ser válido, debe ser otorgado por persona capaz de cambiar el estado de su derecho”. Por su parte, el objeto consiste en la materia sobre la cual se realiza la declaración de voluntad negocial. Y así como la ley exige respecto del sujeto un requisito positivo para la validez del acto jurídico (capacidad), con relación al objeto sólo indica requisitos negativos, señalando cuáles son los hechos y las cosas que no pueden constituir el objeto de los actos jurídicos (artículo 953 C. C.), (LLAMBÍAS, Jorge Joaquín, ob. cit., pág. 307). Finalmente, la forma es la manifestación o exteriorización de la voluntad del sujeto con relación al objeto y en orden a la consecución del fin jurídico propuesto.

La falta de alguno de los requisitos anteriormente descriptos provoca la desintegración de la noción de negocio jurídico, de manera tal que, si en la realidad ocurre un hecho que aparenta ser un acto jurídico al que le falta un elemento esencial constitutivo, dicho hecho no será un verdadero negocio jurídico sino sólo una apariencia.

Párrafo aparte merece el concepto de “causa como elemento esencial del negocio jurídico”, el cual no será objeto de análisis en este dictamen en virtud de la diversidad de posturas doctrinarias que se han elaborado respecto a su admisión y/o exclusión como requisito constitutivo del acto.

El doctor Cifuentes sostiene que, además de los elementos esenciales generales anteriormente descriptos, existen otros elementos esenciales particulares que son aquellos que la ley exige según cuál sea la clase de negocio jurídico de que se trate (como, por ejemplo, el precio en dinero en el contrato de compraventa), (CIFUENTES, Santos, ob. cit., pág. 137). Asimismo, la doctrina distingue los elementos naturales que son aquellos que normalmente acompañan al negocio por corresponder a su naturaleza (por ejemplo, el lugar de entrega de la cosa en el contrato de compraventa). Con relación a estos elementos, las partes contratantes pueden repetir textualmente las previsiones que al respecto establece la ley o bien derogarlas estableciendo otras diferentes. Si, por el contrario, las partes nada estipularan con relación a estos elementos, se entenderá que existe una remisión tácita a las disposiciones contenidas en el Código Civil. Finalmente, se habla también de los llamados elementos accidentales, que son aquellos que no son necesarios para la existencia misma del negocio ni tampoco constituyen los elementos que normalmente se consideran comprendidos en él, pero que pueden ser añadidos por voluntad de las partes. Se consideran comprendidas dentro de esta última categoría las modalidades (condición, cargo y plazo), así como también todas aquellas previsiones realizadas con relación al comportamiento de las partes respecto del cumplimien-

to de las prestaciones pendientes (previsión de intereses punitivos, garantías, etc.).

Con respecto al cumplimiento del requisito del “negocio especial” en el otorgamiento de un poder irrevocable y con relación a los elementos descritos en los párrafos anteriores, explica el escribano Natalio P. Etchegaray que el negocio “debe estar concluido como tal, es decir, con sus elementos esenciales específicos (sujetos y objeto) perfectamente determinados o determinables y con sus elementos naturales (modalidades) debidamente aclarados. Negocio concluido no quiere decir negocio cumplido, ya que justamente para asegurar el cumplimiento es que se da la representación irrevocable” (ETCHEGARAY, Natalio P., *Revista del Notariado* N° 780, año 1981, pág. 2258). La necesidad de que el negocio jurídico especial al que se refiere el artículo 1977 del Código Civil se encuentre definitivamente concluido como tal no significa que del mismo no puedan quedar obligaciones pendientes de cumplimiento; por el contrario, puede tratarse de un negocio convenido del cual surgen obligaciones que aún no han sido cumplidas al momento del otorgamiento del poder especial irrevocable. En consecuencia, para que se tenga por cumplido el requisito del “negocio especial” en un poder irrevocable, será necesario que dicho acto se encuentre perfectamente concluido como negocio jurídico con todos sus elementos constitutivos claramente establecidos.

Asimismo, el negocio jurídico que justifica la irrevocabilidad de un poder debe ser especial y concreto, así como también concomitante o anterior al otorgamiento del poder irrevocable (GATTARI, Carlos Nicolás, *Práctica notarial*, tomo 3, Ed. Depalma, 1988, págs. 44 y ss.; NUTA, A. R., ob. cit. págs. 339 y ss.). Y esto es así por cuanto el poder se otorga con carácter irrevocable al solo efecto de garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del negocio especial y que son a cargo del poderdante. Precisamente, la irrevocabilidad del poder tiene por fin asegurar el cumplimiento de las obligaciones que corren por cuenta de quien lo otorga, eliminando toda posibilidad de frustración del negocio con relación a la consecución del fin jurídico perseguido por las partes. Con relación a este tema, en una consulta anterior, esta Comisión ha sostenido que: “El contrato de mandato que está basado en un principio de confianza admite por ello que el mandante pueda revocarlo a su voluntad. Pero asimismo, y desde el punto de vista de la autonomía de la voluntad, es lógico que el mandante, por circunstancias especiales, pueda renunciar a esa facultad de revocación. En efecto, cuando un negocio origina un mandato, y la continuidad de ese negocio sea necesario asegurarla, o cuando los intereses de los mandatarios o de un tercero merezcan una protección necesaria, el mandante puede, con esa finalidad, concretar un pacto de irrevocabilidad. Vale decir que no resulta suficiente la simple calificación de irrevocable que los otorgantes pueden aplicarle a un mandato o poder cuando éste no cumple tales fines. Será siempre necesario indagar y analizar las circunstancias que originan y son causa del mandato para concluir si la irrevocabilidad admitida por el art. 1977 del Cód. Civil o su ultraactividad en caso de muerte, prevista por el art. 1982 del Cód. Civil se ajusta a sus requisitos. En síntesis, el mandato será irrevoca-

ble por su propia naturaleza cuando su otorgamiento configure el medio de ejecutar y concluir un negocio especial, en cuya ejecución tienen que estar interesadas las partes (mandante y mandatario) o un tercero. Se habrá de recurrir a la irrevocabilidad siempre que sea necesario que el mandante no pueda ejercitar su facultad revocatoria frustrando, de este modo, el fin perseguido por las partes en el negocio que habían resuelto formalizar y que origina el mandato. La irrevocabilidad pactada protege la conclusión de la convención o del negocio. El art. 1977 del Código Civil habla de negocios especiales que no necesariamente deben consistir en negocios sinalagmáticos ya concluidos. Esta última interpretación corresponde a la anterior redacción del mismo artículo reformado por la ley 17711 (*Revista del Notariado* N° 838, año 1994, págs. 494 y ss.).

En consecuencia y en virtud de lo expuesto en el párrafo anterior, corresponde tener en cuenta que debe existir una esencial congruencia entre el objeto del poder especial irrevocable y el acto jurídico que constituye el negocio especial en el que se pretende fundar la irrevocabilidad del mismo. En este sentido, resulta interesante considerar un artículo elaborado por el escribano Carlos N. Gattari, en el cual el autor resume distintas observaciones y opiniones con sus respectivos fundamentos derivados de diversos dictámenes en los que se niega el carácter irrevocable de ciertos poderes, ya sea por desconocerse el negocio base, o por resultar el mismo dudoso o contradictorio, o bien por no existir conexidad verdadera y real entre el negocio especial y el objeto del poder (GATTARI, Carlos Nicolás, “Poderes irrevocables. Redacción incorrecta y absurda”, *Revista del Notariado* N° 931, págs. 733 y ss. En este artículo se mencionan, entre otras, las siguientes citas: *Revista del Notariado* N° 836, año 1994, pág. 124; *Revista del Notariado* N° 814, año 1988, pág. 965; *Revista del Notariado* N° 790, año 1983, pág. 1153; *Revista Notarial*, año 1983, pág. 1425; *Cuaderno de Apuntes Notariales* N° 10, consulta N° 7, La Plata, por Rubén Augusto Lamber).

Finalmente, ese acto o negocio jurídico especial, concluido como tal con todos sus elementos esenciales claramente establecidos, con o sin obligaciones pendientes de cumplimiento, concomitante o anterior al otorgamiento del poder irrevocable y congruente con el objeto del apoderamiento debe ser descrito en la escritura por la cual se confiere dicho poder, todo ello en cumplimiento de lo prescripto por el artículo 1977 del Código Civil. Precisamente, con relación a este tema, en una consulta anterior formulada a esta Comisión, se sostuvo que: “El cumplimiento de los requisitos que tornan irrevocable al mandato previsto por el art. 1977 del Código Civil (antes o después de la reforma de la ley 17711) debe surgir de los propios términos del mandato o de la documentación indubitada que lo complementa. Cuando ni del texto del mandato ni de otra documentación indubitada surja el cumplimiento de los requisitos exigidos por la norma legal citada, la mera mención de su carácter de irrevocable es insuficiente para tenerlo como tal. En sede notarial, la documentación debe bastarse a sí misma, sin que quepa el análisis de prueba de otra índole para dilucidar cuestiones que deban ser apreciadas en sede juris-

diccional, que es la competente para ello. Cuando en un mandato se enuncia su irrevocabilidad y ésta no existe, el mismo subsiste como poder revocable, y en cada caso surtirá los efectos que de su texto surjan y los que –según la normativa legal– sean propios de su carácter”. (*Revista del Notariado* N° 793, año 1984, pág. 135). Asimismo, esta Comisión ha sostenido que: “Como oficial público o como asesor jurídico, el escribano no debe transformarse en un ‘adivinator’ de circunstancias. Carece de la *jurisdictio* como para adoptar decisiones al respecto. Corresponde merituar los recaudos sobre especialidad del acto, interés legítimo de los contratantes o de tercero y su limitación en el tiempo, sin perjuicio de la voluntad que, de no surgir expresamente convenida, deberá estar vinculada clara y explícitamente, atento las condiciones objetivas del negocio causal” (*Revista del Notariado* N° 781, año 1982, págs. 224/5). Con relación a lo expuesto, y en un dictamen no directamente vinculado al caso en consulta, pero sí valioso en cuanto sienta una directiva interpretativa en la labor del notario, esta Comisión Asesora ha expresado que: “Los elementos de un acto jurídico deben aparecer en forma clara [...] El escribano debe abstenerse de autorizar un acto jurídico si una de las partes actúa como mandataria en virtud de un poder irrevocable de dudosa o contradictoria interpretación en resguardo de las partes y de terceros interesados” (*Revista del Notariado* N° 790, año 1983, pág. 1153).

El criterio doctrinario desarrollado en el párrafo anterior fue también sostenido en la XXII Jornada Notarial Bonaerense (Lomas de Zamora, 1978), en la que se concluyó que para que un poder valga como poder especial irrevocable debe contener “...los requisitos exigidos por el art. 1977 del Código Civil, considerando conveniente establecer expresamente la irrevocabilidad. Debe surgir claramente del instrumento la causa generadora del poder; es decir, el negocio que lo sustenta [...] El poder que no reúna todos los requisitos del artículo 1977 del Código Civil puede ser utilizado como simple poder”.

Asimismo, jurisprudencialmente, se ha dicho que: “Las condiciones que el artículo 1977 del Código Civil requiere a fin de que un mandato pueda ser irrevocable, esto es, que sea para negocios especiales, limitado en el tiempo y en razón de un interés legítimo de los contratantes o de un tercero, deben cumplirse simultánea y tempestivamente a la época de su celebración, debiendo surgir ello sin dificultad interpretativa de su propio contenido [...] No puede calificarse de irrevocable a un mandato que sólo otorga al mandante la facultad de firmar boletos de compraventa y sus escrituras traslativas de dominio, percibir el precio, otorgar posesión, transmitir los derechos de propiedad y dominio, etc., porque tales previsiones no acreditan ningún negocio especial y son la exteriorización de una intención amplia de apoderamiento” (Supr. Corte Pcia. Bs. As. “Calaza, Leoncio c/ Bouza de Scapellato, Dina y otros s/ Nulidad de Escrituración” del 12/8/1988, citado en ARMELLA, Cristina Noemí, *Tratado de Derecho Notarial, Registral e Inmobiliario*, Ed. Ad Hoc, 1998, pág. 665).

En el caso sub examen, el poder se confiere sin la prueba de la relación causal; simplemente se refiere a “lo convenido antes de ahora”, dejando a tal ex-

presión vacía de contenido y, en consecuencia, dependiente de aquella prueba documental externa que le dé sentido. Tampoco surge de la consulta si aquel convenio al que se refiere el poder cuestionado fue agregado a la escritura por la que se formalizó su otorgamiento.

Pero además, dicho acuerdo, que en copia y como documento adicional aporta el consultante, nada tiene que ver con el propio objeto del poder. En efecto, se trata de un convenio privado por el cual varios sujetos, en virtud de las circunstancias personales en las que cada uno de ellos se encuentra, deciden vender un inmueble determinado mediante el otorgamiento de un poder irrevocable, a fin de lograr, por un lado, la realización del inmueble que se encuentra en estado de condominio y, por el otro, extinguir por pago, con el producido de la venta, una relación crediticia que vincula a uno de los poderdantes con el propio apoderado. Dicho convenio no puede ser considerado como aquel negocio jurídico base en el que se funda la irrevocabilidad del poder, por cuanto éste último es otorgado para que el apoderado, en nombre y representación de los poderdantes, proceda a formalizar directamente la venta de un bien raíz sin hacer referencia a la otra parte contratante, ni a un precio percibido, ni a una posesión otorgada como elementos inherentes a todo contrato de compraventa de inmuebles y que, en el caso concreto, evidencien la pre-existencia y/o concomitancia del negocio con respecto al otorgamiento del poder.

Asimismo, sería erróneo calificar como irrevocable al poder cuestionado invocando el interés del apoderado en el negocio a celebrarse, por cuanto, en rigor de verdad, ese negocio únicamente puede interesarle en la medida en que percibirá su crédito con el producido de dicha contratación.

Conclusión:

Por todo lo expuesto y en virtud de las consideraciones anteriormente expresadas, corresponde concluir que el poder traído a consulta no reviste el carácter de irrevocable, por cuanto el convenio en el cual se pretende fundar la irrevocabilidad no tiene conexidad con el objeto para el cual se otorgara (MOSSET ITURRASPE, *Mandato*, págs. 157 y ss.).

Bibliografía consultada:

- 1.- CIFUENTES, Santos, *Negocio jurídico*, Ed. Astrea, 1986.
- 2.- LLAMBÍAS, Jorge Joaquín, *Tratados de Derecho Civil. Parte general*, tomo II, Ed. Perrot, 1964.
- 3.- NUTA, Ana Raquel, *Curso de Derecho Notarial I*, Ed. Ad Hoc S. R. L., Vilella Editor, 1999.
- 4.- ETCHEGARAY, Natalio P., "Poder Irrevocable", *Revista del Notariado* N° 780, año 1981.
- 5.- GATTARI, Carlos Nicolás, *Práctica Notarial*, tomo 3, Ed. Depalma, 1988.
- 6.- Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base

de un proyecto elaborado por la escribana Nilda L. Nostro de Seghetti. *Revista del Notariado* N° 793, año 1984.

7.- ARMELLA, Cristina Noemí, *Tratado de Derecho Notarial, Registral e Inmobiliario*, Ed. Ad Hoc, 1998.

8.- XXII Jornada Notarial Bonaerense, Lomas de Zamora, año 1978.

9.- GATTARI, Carlos Nicolás, “Poderes irrevocables. Redacción incorrecta y absurda”, *Revista Notarial* N° 931.

10.- Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto elaborado por los escribanos Osvaldo H. Orlando; Norberto E. Cacciari y Edgar R. Morales. *Revista del Notariado* N° 781, año 1982.

11.- Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto elaborado por la escribana Liliana M. Grinberg. *Revista del Notariado* N° 790, año 1983.

12.- Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto elaborado por el escribano Julio Aznárez Jáuregui. *Revista del Notariado* N° 838, año 1994.

13.- MOSSET ITURRASPE: *Mandato*.

Doctrina:

- 1) *La irrevocabilidad del poder está supeditada al cumplimiento de los tres supuestos contemplados en el artículo 1977 del Código Civil: a) negocios especiales; b) limitado en el tiempo; c) en interés legítimo de los contratantes o un tercero.*
- 2) *El negocio especial debe ser anterior o coetáneo al otorgamiento del poder.*
- 3) *Existirá negocio especial en cuanto de él resulten efectos que interesen a los otorgantes o a terceros.*
- 4) *El interés legítimo está dado cuando de la ejecución del mandato resultan ventajas patrimoniales lícitas para los mandantes y/o terceros.*

Antecedentes:

En el caso en consulta, se pregunta el consultante sobre la validez de un poder especial irrevocable, dado que la misma le ha sido objetada.

La Comisión de Consultas, en un profundo análisis, concluye que el poder traído a consulta no reviste el carácter de irrevocable, por cuanto el convenio en el cual se pretende fundar la irrevocabilidad no tiene conexidad con el objeto para el cual se otorgara.

El dictamen destaca dos aspectos para llegar a la conclusión expresada:

1) En el poder no surge la relación causal, ya que sólo se expresa como antecedente *“a lo convenido antes de ahora”*.

2) Además, entiende el dictaminante que el documento nada tiene que ver con el propio objeto del poder.

Sin perjuicio de establecer la validez de ambos argumentos, trataremos de determinar si ambos se ajustan a lo establecido concretamente en el caso en consulta:

Entendemos, en el primero de los supuestos, que aunque el negocio causal no esté claramente determinado en el poder, si está relacionado en el mismo, debe considerarse válido. Va aún más allá Zinny cuando expresa: *“...la existencia del negocio causal puede ser posteriormente acreditada; o, lo que es igual, que lo que exige la ley es que a la fecha de conferirse el poder, el poderdante y el apoderado o el poderdante y un tercero sean parte en un negocio ya celebrado o, al menos, celebrado en el mismo acto del apoderamiento; pero no exige en modo alguno que la existencia de dicho negocio causal o base deba quedar acreditada al conferirse el poder. Nada impide por consiguiente que el poderdante reserve el instrumento que permita probarlo...”* (M. Zinny, *Casos Notariales*, pág. 116).

Hay autores que recuerdan que el principio de revocabilidad no es absoluto ni de orden público (Masnatta citando a Salvat, *El mandato irrevocable*, pág. 14), y no debe considerárselo, en consecuencia, en forma restrictiva; recuerda el autor que: *“la exclusión de la irrevocabilidad pactada o convenida no resul-*

ta adecuada a las exigencias de la vida negocial. Constituye un dato computable la comprobación de que hay ciertos fines que no pueden alcanzarse sin colaboración. El apoderado puede no estar dispuesto a prestarla si se halla sujeto a la revocación ad nutum” (Masnatta, op. cit., pág. 16).

Antes de considerar si el negocio causal está contemplado en el instrumento del poder, veamos cuál es el objeto del negocio:

M. E. O. de G. contrajo una deuda con P. B., originada en un préstamo para efectuar mejoras en el inmueble objeto del poder, a cancelar en el momento de enajenarse la propiedad (crédito que podría estar amparado por el privilegio del art. 3932 del C. C.).

Posteriormente, M. E. O. de G. dona a sus hijos el inmueble reservándose el usufructo.

Los hijos de M. E. O. de G. resuelven vender la propiedad y, de su producido, abonar el crédito de P. B.

Además, luego de deducidos los gastos y deudas, dividir el resultado de la venta en seis partes incluyendo a M. E. O. de G. como una beneficiaria más.

Luego se otorga un PODER ESPECIAL IRREVOCABLE a P. B. para vender y renunciar al usufructo.

¿Reúne este poder los requisitos exigidos por el art. 1977 de C.C.?

¿Es para negocios especiales, limitado en el tiempo y en interés de los contratantes o de un tercero?

Creemos que sí:

No hay duda en cuanto al **límite de tiempo**: tres años, según reza el texto del poder.

¿Hay **interés legítimo de los contratantes o de un tercero**? Ambos: el apoderado P. B. cobrará su crédito con la venta del campo; M. E. O. de G., hoy usufructuaria, percibirá parte del precio de venta como un condómino más. O sea que la ejecución del mandato presenta ventajas patrimoniales para los mandatarios y para el apoderado. “*Se da este interés –interés legítimo– cuando ambas partes en el mandato están interesadas en el resultado que se persigue; vale decir, en el negocio gestorio, porque de él se han de desprender ventajas para una y para otra*” (Mosset Iturraspe, *Mandatos*, pág. 175).

Por último: ¿Es para un **negocio especial**? Aquí parece plantearse la duda principal en razón de que el poder se refiere solamente a “lo convenido antes de ahora” y se otorga para una operación de venta en la que aún no existen compradores, precio, etcétera. Pero entendemos que si aceptamos el criterio sustentado por Zinny en el sentido de que *...no exige en modo alguno que la existencia de dicho negocio causal o base deba quedar acreditada al conferirse el poder* (ver *ut supra*) y centramos la atención en la existencia del negocio especial –dando por sentada la certeza del consultante en cuanto a la autenticidad del documento base–, advertimos que existe negocio en cuanto con su ejecución se cancelará un crédito, se extinguirá un condominio y se incluirá en su producido a quien no es propietario; Mosset Iturraspe sostiene (op. cit., pág. 222) que la irrevocabilidad convencional puede ser pactada por las partes,

puesto que ningún principio jurídico se opone a semejante acuerdo; siempre, claro está, que se trate de un mandato especial y por tiempo determinado.

Por lo expresado, entendiendo que se dan los presupuestos establecidos por la ley de fondo en cuanto a la irrevocabilidad, no en cuanto a la validez *post mortem*, cuestión no sometida a consulta, llegamos a la siguiente

Conclusión:

El poder elevado a consulta reúne las características de poder irrevocable, por cuanto atiende a la ejecución de un mandato basado en un negocio especial anterior a su celebración, ha sido limitado en el tiempo y atiende intereses de los contratantes y del apoderado.