

Comodato. Restitución del inmueble. Improcedencia. Contrato celebrado por un mandatario*

Hechos:

Alejandro José Luppino, como apoderado de Luppino Hnos. S. A., suscribe un contrato de comodato con su hermano Héctor Daniel Luppino sobre el inmueble de la calle Viel 323, 7º piso de Capital, por el término de diez años, cuyo vencimiento operará el 31 de marzo de 2006. El poder que poseía Alejandro José Luppino es un poder general de administración, con algunas facultades de disposición insertas en su texto, como efectuar quitas, renunciaciones, etcétera. Tanto Alejandro como Héctor integraban la sociedad actora.

Doctrina:

- 1) *Es improcedente la restitución del inmueble dado en comodato por el término de diez años, en tanto*

no ocurrió el vencimiento de dicho plazo y tampoco la actora demostró que concurran algunas de las causales enunciadas por el artículo 2284 del Código Civil que autoriza al comodante a pedir la restitución de la cosa si sobreviene alguna imprevista y urgente necesidad de contar con ella.

- 2) *La celebración de un contrato de comodato no configura un acto de disposición porque el patrimonio se mantiene intacto, el comodatario debe conservar y restituir la cosa en buen estado y el artículo 2282 del Código Civil establece que el comodatario no puede repetir los gastos hechos para servir de la cosa que tomó prestada.*
- 3) *Es inoponible a la sociedad propietaria del inmueble, el contrato*

*Publicado en *La Ley* del 28/11/2003, fallo 106.617.

de comodato gratuito –en el caso, la actora pretende la restitución del bien– otorgado por el término de 10 años por un mandatario facultado para celebrar toda clase de contratos relacionados con la administración del ente, pues el artículo 2262 del Código Civil prohíbe a los administradores prestar bienes confiados a su administración sin que fueran auto-

rizados a hacerlo con poder especial, el cual en la especie no surge del poder de administración conferido al otorgante (del voto en disidencia del doctor Pascual).

Cámara Nacional Civil, Sala I, junio 17 de 2003. Autos: “Luppino Hnos. S. A. c. Luppino, Héctor Daniel y otro”.

Nota a fallo

Por **Martín Valiante**

Debemos analizar, en primer término, si la prohibición establecida en el artículo 2262 del Código Civil acarrea, o no, nulidad o una inoponibilidad a la sociedad poderdante, o si simplemente representa un tema de rendición de cuentas y responsabilidad derivado de la actuación fuera de las facultades otorgadas.

El artículo 2262 del Código Civil prohíbe a los administradores de bienes ajenos prestar bienes que estén confiados a su administración, a menos que fuesen autorizados a hacerlo con poderes especiales.

En este caso, el apoderado contrató con el tercero, Héctor Daniel Luppino (socio de la sociedad Luppino Hnos. S. A.), sin el poder especial requerido por el artículo 2262 del Código Civil y con un poder general de administración. Sin perjuicio de que el poder de administración utilizado poseía alguna que otra facultad de disposición, como otorgar quitas, efectuar renunciaciones, etcétera, debe ser analizado en sentido restrictivo, pues el Código protege los bienes de los administrados cuando el administrador pretende disponer de ellos a título gratuito y/o cuando, sin disponer de ellos, suscribe contratos a título gratuito que implican una restricción a la libre disponibilidad de éstos, sin los poderes especiales exigidos (comodato por 10 años).

Si bien el comodato no implica un acto de disposición pues el patrimonio de la sociedad permanece intacto, como dice la doctora Lozano, el plazo tan excesivo de 10 años impide a la sociedad disponer libremente del inmueble durante ese lapso, por el contrato celebrado por el apoderado sin las facultades necesarias exigidas al efecto por el Código Civil.

El artículo 1931 del Código Civil establece que “cuando (el mandatario) contratase en nombre del mandante, pasando los límites del mandato, y el mandante no ratificare el contrato, será éste nulo, si la parte con quien contrató el mandatario conoce los poderes dados por el mandante”.

Este artículo puede aplicarse a este caso pues el tercero, al ser socio de la sociedad, conoce las facultades otorgadas al mandatario.

El artículo 1932 dispone que “en el caso del artículo anterior, sólo quedará obligado para con la parte con quien contrató, si por escrito se obligó por sí mismo, o se obligó a presentar la ratificación del mandante”.

El mandatario queda obligado personalmente con el tercero, y no es oponible a la sociedad ya que se ha actuado pasando los límites del mandato y la sociedad no ha ratificado el comodato.

El artículo 1933 transcrito dice: “Quedará sin embargo personalmente obligado, y podrá ser demandado por el cumplimiento del contrato o por indemnización de pérdidas e intereses, si la parte con quien contrató no conocía los poderes dados por el mandante”.

Si bien el mandatario se encuentra personalmente obligado, no podrá ser demandado por el cumplimiento del contrato o por indemnización de pérdidas e intereses ya que la parte con quien contrató conocía los poderes dados por el mandante.

En este fallo no se aplica el artículo 1934, pues no estamos en un supuesto de exceso de poder, sino en una actuación más allá de los límites del mandato. El artículo 1934 dispone: “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” (ejemplo: tiene facultades de tomar prestado \$ 1.000 y toma prestado de Pedro, Juan, etcétera, \$ 1.000).

Conclusión

Según nuestra opinión, en este caso nos encontramos ante una violación a las facultades especiales exigidas por el Código Civil (art. 2262), que origina la nulidad del comodato, pues el mandatario actuó fuera de los límites del poder, con conocimiento de quien contrató con él de las facultades del poder (art. 1931).

Por lo expuesto, estimamos que el contrato de comodato es inoponible a la sociedad Luppino Hermanos S. A., por lo que el tercero, Héctor Daniel Luppino, debe reintegrar la propiedad entregada en comodato.

El tercero socio de la sociedad Luppino Hermanos S. A. (parte actora) no puede alegar su actuación de buena fe, pues él era mandatario en el poder ejercido fuera de las facultades.

Por último, consideramos que la sentencia de Cámara se contradice en el apartado 1, que declara improcedente la restitución del bien, con la del apartado 3, que dispone que el comodato es inoponible a la sociedad mandante.