

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

*Reunión del Ateneo Notarial*

En la reunión que el Ateneo Notarial realizó el 28 de agosto de 1972, fue considerado el tema: Poder irrevocable.

A continuación insertamos el texto de la versión taquigráfica correspondiente a dicha reunión.

Sr. PRESIDENTE (Dr. Pelosi). - En esta oportunidad se va a considerar el tema "Poder irrevocable", actuando como relatores los escribanos Arce Castro y Moreira.

Cuando se trata de escribanos que por añadidura han demostrado sus aptitudes en las diferentes actividades del plano intelectual, tengo por norma no hacer referencia a sus antecedentes, porque estimo que son suficientemente conocidos por todos los que concurren a estas reuniones y nada podría hacer yo con mi palabra que no hayan hecho

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

ellos mismos con su propia obra.

De allí, pues, que vamos a entrar a la consideración del tema, dejando en el uso de la palabra al escribano Arce Castro.

Esc. ARCE CASTRO. - Señor presidente, colegas, señoras y señores:

Me toca a mí hacer una breve disertación sobre el tema "Poder irrevocable". Una vez finalizada la misma entraremos, como es habitual, al debate en mesa redonda, que defenderá el criterio de la Sala Civil de los miembros del Instituto, que preside el escribano que habla.

En realidad el título del tema "Poder irrevocable" tiene otro significado, pues se refiere al caso de la posibilidad de revocar el poder irrevocable. Si bien hemos tenido en la Comisión de Consultas Jurídicas un caso y posteriormente dos más en el orden personal, ha de presentarse más habitualmente cuando llegue la oportunidad de aplicarse la ley de prehorizontalidad.

Ustedes saben que el artículo 1977 del Código Civil establecía en su redacción anterior, como condición para la existencia del mandato irrevocable, la existencia de un contrato bilateral que fuera el medio de cumplir una obligación contractual o cuando fuese el socio - administrador de una sociedad que por el contrato social estuviera instituido como tal. En ese caso, se exigía y se sigue exigiendo para la revocación, la existencia de "justa causa".

Esta redacción soportó una interpretación extensiva de la jurisprudencia y de la doctrina. Cuando se reforma el Código Civil en la redacción del artículo 1977 establece no ya el contrato bilateral sino "negocios especiales"; lo limita en el tiempo y determina la razón de un interés legítimo de los contratantes o de un tercero, y mediante "justa causa" también puede revocarse.

En primer lugar me voy a referir a las diferencias jurídiconotariales entre la redacción anterior y la actual del artículo 1977 del Código Civil.

Se desconoce la existencia de jurisprudencia al respecto en el orden nacional. La Sala Civil considera que la redacción actual hace extensiva a todos los casos en que existan uno o ciertos negocios determinados siguiendo la regla del artículo 1879 del Código Civil, o sea que la reforma del artículo 1977 ha receptado la orientación acordada por la doctrina y la jurisprudencia a la primitiva u original redacción.

Concretamente, el artículo 1977 abarca, tanto en su redacción actual como en la interpretación dada a la anterior, todos los casos en que el mandato fuera una de las condiciones de un contrato bilateral o el medio de cumplir una obligación contratada y en "razón de un interés legítimo de los contratantes o de un tercero".

En definitiva, se considera que fuera de los casos enunciados y otros, como el del administrador - socio de una sociedad por el contrato social, la irrevocabilidad aparece por convención entre partes.

Dos circunstancias es necesario tener en cuenta:

Primero: El "interés legítimo" de los contratantes o de un tercero. Se tiene en cuenta que no cualquier interés justifica la irrevocabilidad, pues dicho interés debe tener una importancia suficiente y debe asumir una

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

jerarquía tal, que autorice a apartarse del principio que es esencia del mandato de la revocabilidad (Borda, Contratos, Edición 1970, citado por Moreira en dictamen publicado en la Revista Notarial, N° 793, pág. 2002) y debe existir cierta proporcionalidad entre la privación de la autonomía del dominus y la ventaja del representante o del tercero, y siempre que no se sacrifique el interés del principal y su libertad de acción (Masnatta, El mandato irrevocable).

En consecuencia, el "interés legítimo" cobra un valor y preponderancia que deben destacarse.

Segundo: La fórmula imperativa contenida en el texto primigenio (el mandato es irrevocable) en la nueva fórmula se adopta la facultativa (puede ser irrevocable), o sea que el legislador ha previsto que, no obstante llenarse los requisitos exigidos por la actual redacción del artículo 1977, puede ser que el mandato no sea irrevocable. Según Masnatta, si se dan las condiciones supuestas en el artículo 1977 hay poder irrevocable, disintiendo con la opinión de Borda, que dice que no es así.

Seguidamente, voy a formular y contestar una serie de preguntas, sobre las cuales se va a desarrollar esta disertación.

¿Es de aplicación el contenido de los artículos 1963 y 1964 del Código Civil en caso de revocación de un mandato irrevocable o existe alguna otra disposición que regle específicamente el caso del mandato del artículo 1977?

El artículo 1964 es la disposición legal de aplicación en todos los casos de revocación del mandato. Es claro que con respecto al caso del artículo 1977 debe aparecer "justa causa", circunstancia que no es necesaria en los mandatos ajenos a este artículo. En los mandatos que llamaremos comunes, queda al libre arbitrio del mandante el revocarlo, sin perjuicio de los derechos que eventualmente puedan reclamar los terceros afectados o el mismo mandatario por los actos realizados en cumplimiento de la misión encomendada. Lafaille, en su Curso de contratos - tomo III - expresa que "hay que dejar al mandante el derecho de eliminar al mandatario cuando le moleste o no le merezca confianza". La jurisprudencia que ha atendido demandas por perjuicios o por retribuciones debidas al mandatario, sigue la misma tesitura (Cámara Civil Nacional - Sala C - 15/12/61; la misma Cámara en su Sala B el 23/10/61 y en abril de 1966; en su Sala E el 18/6/63, y en su Sala C, el 22/8/67 y otros fallos).

Además del artículo 1963 y del 1964 son también de aplicación los artículos 1965, 1966, 1967, 1968 y sus concordantes.

El artículo 1977 se aparta de la regla general del artículo 1964 y siguientes, desde que exige aparezca "justa causa", o sea, no ya la voluntad del mandante como necesaria, sino que hace nacer la necesidad de un fundamento para que el poder contemplado en dicho artículo pueda ser revocado.

¿La justa causa del artículo 1977 debe ser previamente acreditada en sede judicial para permitir la revocación?

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

En primer lugar, debe destacarse que el artículo 1977 no menciona como indispensable que la revocación por "justa causa" sea declarada judicialmente, pudiendo interpretarse como suficiente la manifestación del mandante, con expresión del motivo, pero ello sin que obste para que en caso de conflicto la cuestión sea resuelta judicialmente.

Sin embargo, tratándose de un hecho la existencia de "justa causa" y de un conflicto entre mandante y mandatario o un tercero, la cuestión debe ser resuelta en sede judicial.

Apuntamos con Spota (Curso sobre temas de Derecho Civil, pág. 275) que nuestro derecho no admite la dispensa del dolo (art. 507) y que es principio rector en nuestro ordenamiento que la ley no ampare el ejercicio abusivo de los derechos (artículo 1071 de la ley 17711).

Anotamos también que cuando la revocación (art. 1977) no alude a motivos o éstos no son manifiestos, el apoderado puede ejercer igualmente sus facultades (Masnatta, El mandato irrevocable, pág. 165; Borda, Contratos, t. II, pág. 481, N° 1171).

Pero cuando se revoca el poder alegándose "justa causa" ya sea por extinción de la relación base que originó el apoderamiento, ya sea por modificación en la capacidad del representante, o comportamiento de éste que altere la confianza, etc. y esa circunstancia es notificada al tercero, y en su caso al escribano interviniente, cuando se realice en representación del mandante quedara sujeto a la resulta de la decisión judicial. De modo que cuando se revoca un poder irrevocable en base a motivos que puedan configurar la "justa causa" a que se refiere la parte finas del artículo 1977 y se notifica fehacientemente la revocación, sin perjuicio de considerarse el punto más adelante en el ámbito notarial, es conveniente que se suspenda la ejecución del mandato hasta que se resuelva judicialmente la controversia, ya sea a iniciativa del mandante que demande la declaración judicial de la revocación o a iniciativa del apoderado o del tercero que demanden la declaración judicial de subsistencia de la irrevocabilidad.

Reiteramos que corresponde destacar que el artículo 1977 no hace mención a que la revocación por "justa causa" debe ser declarada judicialmente, pudiendo interpretarse como suficiente la manifestación del mandante, con expresión del motivo pero sin que ello obste para que en caso de conflicto la cuestión sea resuelta judicialmente.

Hacemos notar que el nuevo artículo 1977 no exige, como lo exigía en su anterior redacción, que el mandato sea condición de un contrato bilateral o un medio de cumplir una obligación contratada, limitándose a señalar la necesidad de un negocio especial limitado en el tiempo y en razón de un interés legítimo de los contratantes o de un tercero.

Hemos ya señalado el valor que cobra la expresión "interés legítimo". También acotamos que es atinada la mención de algunos autores de que es a todas luces inadmisibles la renuncia al derecho de revocación en el caso de un apoderamiento general, pues ello podría llegar a equivaler a un acto de disposición que importaría la cesión de un patrimonio.

La expresión "interés legítimo" es el cambio más concreto operado en el

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

artículo 1977. Tratando de fijar conceptualmente la idea de "interés legítimo", que no es sólo aquel que se titula como derecho subjetivo sino todo interés jurídicamente reconocido, la existencia de legitimidad en el interés significa que existe una proporcionalidad entre la privación de la autonomía del mandante y la ventaja del representante o del tercero. Esto fue confirmado por la Cámara Civil Primera de la Capital Federal, que resolvió que "el carácter irrevocable del mandato no depende de la existencia de un interés cualquiera de parte del mandatario o de un tercero, sino de un interés que por su importancia justifique la irrevocabilidad".

Respecto al alcance que tiene la expresión "justa causa", debe entenderse que la misma aparece en base al comportamiento del mandatario o lo que es fundamental, que la "justa causa" tenga la aptitud como para destruir el fundamento mismo de la irrevocabilidad.

En otras palabras, existirá "justa causa", por ejemplo, toda vez que existan razones que demuestren objetivamente la pérdida de la confianza por parte del mandante, quedando incluida - según jurisprudencia de la Cámara Civil Primera de la Capital Federal - la negligencia en el desempeño del mandato, aunque no avenga perjuicio contrato al mandante.

Dice el escribano Guillermo Enrique Caballero en una consulta jurídico - notarial formulada al Colegio de Escribanos en el expediente 2277/72, que el mandato irrevocable es un instituto que responde a una necesidad de nuestro tráfico jurídico diario, de nuestro comercio inmobiliario, en busca de una seguridad jurídica libremente convenida en el caso de un contrato bilateral entre mandante y un tercero, contrato bilateral que constituye ley para las partes que buscan una seguridad jurídica y que ese instituto responde y tiene su causa en una decisión volitiva, o sea, querida por un ser humano que, como sujeto de derecho, el ordenamiento legal le concede la facultad de poder crear situaciones jurídicas que le son obligatorias, siempre que no se violen o afecten intereses superiores, como ser el orden público. Lo cita a Wenceslao Bunge (XI Jornada Notarial Bonaerense), quien recalca la fuerza obligatoria para los contratos, plasmada en la *pacta sunt servanda*, o sea, la fuerza obligatoria de un contrato, el que una vez consentido no se puede libre y unilateralmente salir o renunciar a él. Recuerda el dicho que el hombre contratando es el hombre encadenándose a sí mismo y que, en consecuencia, si se requieren dos voluntades para formar el contrato, también se requieren las mismas voluntades para restarle total eficacia (artículo 1200 del Código Civil). Nombra también a Gorostiaga y a Josserand agregando que tal conducta (salir del contrato unilateralmente) importaría el ejercicio abusivo de un derecho y al invocar a Cerrillo Quiles (La representación voluntaria) agrega que la regla de la revocabilidad del mandato se puede perfectamente renunciar por pactos o acuerdos que lo estipulen, en la misma forma en que se puede renunciar a cualquier otro derecho por el titular del mismo. Siempre refiriéndose a la existencia de un contrato causal del mandato, cita a

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Carbonier (Tratado de Derecho Civil), a Laurent, a Aubry y Rau, a Planiol, a Borda, a Masnatta, a Aznárez Jáuregui, etc., pero siempre refiriéndose a la existencia de un contrato causal.

El argumento del escribano Caballero y los autores que cita tienen atinencia al texto anterior del artículo 1977, que se refería a que el mandato fuera condición de un contrato bilateral. La nueva redacción deja de lado el contrato bilateral y se refiere a negocios especiales, los que no necesariamente deben surgir de un contrato bilateral, como pueden ser la gestión de negocios ajenos y la fianza (artículo 1287) a título de ejemplos. Es evidente que en estos últimos casos señalados no aparece el contrato bilateral, pero son negocios especiales y, en consecuencia, el contrato bilateral causal no existe.

Por lo expuesto, concluimos que el artículo 1977 no exige la intervención judicial previa a la revocación del mandato irrevocable, sin perjuicio - volvemos a repetir - de que en caso de contienda deba llevarse el asunto a la justicia y también sin perjuicio de que el mandante, al revocar el mandato irrevocable, señale la existencia de un serio fundamento de la "justa causa".

Con respecto a la exigencia de que los contratos deben necesariamente ser cumplidos por las partes, por tratarse de una ley que ellas mismas crearon, cualesquiera de ellos pueden resolver las obligaciones emergentes de los contratos que contienen prestaciones recíprocas y que conforme a lo establecido en el artículo 1204, segundo párrafo, del Código Civil, lo obliga a responder por los daños y perjuicios que su actitud pueda provocar, tanto a la contraparte como al mandatario, sin perjuicio de hacer notar que por decisión judicial la parte denunciante del contrato puede llegar a encontrarse en la situación compulsiva de tener que cumplir. Es conveniente entonces tener en cuenta que un contratante, en un contrato bilateral, puede denunciarlo tomando a su cargo el pago de los daños y perjuicios que su actitud hagan aparecer, o correr el riesgo de ser obligado a cumplir judicialmente con lo que pactó. Es indudable que si el mandante puede asumir esta actitud y soportar sus consecuencias, también puede hacerlo a través de su mandatario.

Este tipo de convenciones incluida en un contrato, generalmente de compra y venta con hipoteca por saldo de precio, tienden a reforzar otras garantías contenidas en los contratos de promesa, empleándose un medio accesorio de garantía, generalmente impuesto por el hecho de las circunstancias, exclusiva y únicamente en favor de la parte vendedora.

¿La revocación, hecha conocer por medio idóneo, sin cumplirse con la previa intervención judicial, invalida o hace dudosa la existencia del mandato? ¿O a pesar de esa revocación el mandatario puede actuar en representación del mandante?

Estimamos que la revocación, en este caso, si no llega a ilegitimar la actuación del mandatario, pone en evidencia una duda sobre su eficacia y en consecuencia el mandatario se encuentra en una situación de relativa incapacidad, por lo menos moral, de representar a su mandante, a quien le tocará afrontar los daños y perjuicios que su actitud irroge a

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

la otra parte o a terceros, especialmente frente a lo dispuesto por el artículo 1965, el que establece que si a pesar de la notificación de la revocación por "justa causa" - ya hemos visto que no necesariamente se exige la intervención judicial - el mandatario ejerce la representación del mandante - teniendo el tercero conocimiento o ignorancia imputable - el acto podrá ser impugnado por el mandante.

Debemos tener en cuenta, además, la situación del notario que autorizará la escritura: la revocación de un mandato irrevocable, siguiendo lo prescripto por el artículo 1964, noticiado no sólo el mandatario sino el mismo escribano de dicha circunstancia, puede considerar legítimo como "el poder" que exige el artículo 1003 del Código Civil, desde el punto de vista adjetivo, y el 1964, desde el punto de vista sustantivo.

Evidentemente, se coloca al notario en una situación que importa decidir sobre la validez de un documento habilitante, sin entrar a considerar si existe o no "justa causa", cuyo juzgamiento corresponde al Tribunal. En efecto, si otorga la escritura aparece como dejando de lado la notificación que recibiera sobre la revocación del mandato, oponiéndose así a la decisión del mandante que lo ha notificado fehacientemente, y si no la otorga, con invocación de lo dispuesto por el artículo 1003, acuerda validez a dicha notificación, aun cuando pueda considerarse, para algunos, inválida jurídicamente.

La Cámara Nacional Civil, Sala B, el 7 de abril de 1970, resolvió que la parte que tiene conocimiento de la cesación del mandato otorgado por la contraria, la inhabilita a seguir tratando con el apoderado originario.

Es en este punto donde el problema traído a colación cobra relevancia notarial. El notario no puede eludir esta especie de misión de juzgamiento que le es acordada por la ley, respecto a la identidad de las partes, a su capacidad para contratar, a juzgar sobre la calidad del contrato, especialmente en lo que se refiere a si es atentatorio al orden público, a la ley, a las buenas costumbres, etc., misión que también aparece cuando acepta o rechaza los antecedentes de un título de propiedad.

El notario tiene en su esfera de acción el juzgar esos casos y otros de mayor o menor importancia y no debe eludir ningún otro en que la ley o las circunstancias lo obliguen a actuar como juez, especialmente cuando una disposición legal (artículo 1003) que es de específica aplicación notarial, lo inhibe para autorizar un acto que puede llegar a ser vulnerable en oportunidad en que el mandante acredite judicialmente, a posteriori, la existencia de la "justa causa" que lo impulsó a notificar a su mandatario y al escribano mismo la revocación del mandato.

¿En sede notarial, el escribano autorizante de una escritura de compra y venta puede aceptar como legalmente inobjetable un mandato irrevocable del que conoce por medio fehaciente que el mandante revoca, teniendo en cuenta que la representación invocada por el mandatario puede estimarse como dudosa y no ajustarse a las prescripciones adjetivas del artículo 1003 y subjetivas del artículo 1964

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

del Código Civil?

Cuando se revoca un poder irrevocable en base a motivos que pueden configurar la "justa causa" a que se refiere el artículo 1977 y se notifica debidamente la revocación, es conveniente que se suspenda la ejecución del mandato hasta que se resuelva judicialmente la controversia.

El mandato así revocado podrá ser considerado jurídicamente como un mandato existente, pero para el notario no constituye inobjetablemente el poder o documento habilitante que exige el artículo 1003 del Código Civil. La representación que invoca el compareciente no puede ser aceptada por el notario, pues su vigencia resulta, cuando menos, dudosa. Cabría considerar que su negativa podría traer aparejados perjuicios para las partes interesadas en la vigencia del contrato, pero también esos perjuicios pueden ocasionarse al mandante - revocante si a pesar de conocer la revocación el notario autoriza el acto para el que ha sido requerido.

Como vemos, en esta oportunidad se coloca al escribano en la tesitura de usar su capacidad de juzgamiento. Si acepta el mandato, mal o bien revocado, aparece como no dando cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 1003 con el que concuerda el artículo 1939, y si no lo acepta puede incurrir en una grave falta y en una grave responsabilidad civil.

En caso afirmativo a lo cuestionado - si lo acepta - en el punto anterior, ¿cuáles serían las consecuencias con relación al título de dominio, para el supuesto de que con posterioridad el mandante que notificó su resolución pruebe judicialmente la existencia de la "justa causa" que, en definitiva, convalidará la revocación que hiciera a priori por medio fehaciente?

En este supuesto, será de estricta aplicación el artículo 1965, que determina que no será obligatorio al mandante ni a sus herederos o representantes todo lo que se hiciera con ciencia o ignorancia imputable a la cesación del mandato. En consecuencia, podrá demandar que se deje sin efecto los derechos y obligaciones constituidos, transferidos, extinguidos o modificados por sus representantes y la indemnización de los perjuicios sufridos, obligación que es regida por las mismas disposiciones relativas a los delitos del derecho civil, ya que, según el artículo 1161, nadie puede contratar a nombre de un tercero sin encontrarse autorizado por él y que el contrato celebrado a nombre de otro, sin tener autorización o su representación legal, es de ningún valor y no obliga al que lo hizo. Acotemos lo dispuesto por el artículo 1051, en vigencia, que dispone que todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble del que ha llegado a ser propietario en virtud de un acto anulado, pueden ser reclamados directamente del poseedor actual, salvo los derechos de los terceros adquirentes de buena fe, a título oneroso.

¿La decisión judicial que acepta la existencia de la "justa causa" y, en consecuencia, la validez de la revocación, tiene efecto retroactivo a la fecha de la escritura de compra y venta, hipoteca, etc.?

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

No es necesario que se le asigne efecto retroactivo a la sentencia; si ella admite la "justa causa" de la revocación y en su momento fueron anoticiados el mandatario, el tercero y el escribano mismo, la conclusión es que el acto realizado no obligó ni tiene efectos respecto del mandante.

No parece dudoso que la resolución judicial adoptada afectaría al título de propiedad en el caso de la compraventa. Quedaría por determinar si dicha resolución judicial se proyecta a las consecuencias del acto instrumentado o a la validez del mismo desde su origen. Frente a la importancia, gravedad, evidencia, de las razones determinantes de la revocabilidad, cabría inclinarse por la nulidad del acto mismo, por cuanto una sentencia favorable al revocante llevaría el reconocimiento de su derecho a impedir la representación invocada por el mandatario. Al quedar reconocida la caducidad del mandato desde que le fue notificada al mandatario la decisión del mandante, aquél no tuvo la representatividad para actuar en su nombre, habiéndose vulnerado lo dispuesto por los artículos 1984 y 1003 del Código Civil.

Concretamente, para dar término a esta breve exposición, opinamos que en sede notarial es conveniente suspender el otorgamiento de una escritura, en la oportunidad que uno de los comparecientes concurra munido de un poder irrevocable del que el escribano y las partes todas han sido notificados de la revocación, invocando "justa causa". Todo ello, lógicamente, sin perjuicio de posibilitar a las partes - tanto mandante, como mandatario. como tercero - a buscar una solución judicial al respecto.

De esta manera, queda planteado el problema. Esperamos la réplica u opiniones que ustedes tengan sobre el particular.

Esc. CABALLERO. - Creo que lo que nos interesa es saber cuándo debe haber poder irrevocable y en qué supuestos, a pesar de cumplirse con lo que dice el Código Civil, podría no haberlo, en virtud de que si bien están mencionados los supuestos, en el fondo del asunto no se dan. La discusión la centraremos en cuándo hay poder irrevocable y en el hecho de que cuando haya "justa causa" de revocación, la causa sea verdaderamente valedera para revocar.

Lo que estimo como fundamental y sobre lo que me quedó dudas, es que el poder irrevocable normalmente - por no decir en todos los casos - excede de un contrato básico. Sería el caso del contrato de fianza, es decir que el poder irrevocable se daría por una fianza. En ese caso, el poder irrevocable excede de un contrato bilateral, porque hay dos partes que realizan una convención y a raíz de ella una de las partes entra en el negocio, siempre y cuando se le otorgue un poder irrevocable a un determinado mandatario.

Por eso, en la consulta jurídico - notarial a que aludía el escribano Arce Castro. entiendo que es fundamental relacionar el poder irrevocable con el contrato básico del que accede. Creo que, en general, el poder irrevocable se da como consecuencia de un contrato bilateral. Yendo al

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

contrato bilateral, donde hay dos partes contratantes, una de ellas tiene la facultad reconocida por ley de renunciar a determinados derechos, siempre y cuando no se altere el orden público, etc., y sin mediar dolo, violencia y otros defectos de la voluntad que podamos encontrar. Renuncia a un derecho que le concede la ley, o sea que renuncia a revocar un mandato que ha dado. En contraprestación de esa renuncia, la otra parte hace sus concesiones, o sea, que en el caso de un boleto de compraventa cualquiera de las dos partes otorga un poder irrevocable a favor del otro contratante y en contrapartida de ese poder irrevocable - o sea, de esa enajenación de su voluntad - recibe ciertas contraprestaciones que ingresan a su patrimonio, mientras que él renuncia a revocar ese mandato. Entiendo que sería dejar totalmente sin aplicación y casi afuera el uso del mandato irrevocable, porque si bien se ha creado toda esa seguridad jurídica, todo eso queda luego en manos del mandante que dio el poder y queda en su voluntad, en cualquier momento, decir que revoca el poder. Lo único que él podrá alegar es que hay "justa causa" y aunque la mencione, mientras no haya un tercero ajeno a ese contrato bilateral que diga que esa "justa causa" es idónea, va a ser una simple manifestación de partes. Si nosotros - a consecuencia de esa relación bilateral en que una de la partes ha cumplido con sus contraprestaciones y la otra ha renunciado a un derecho que le otorga la ley, que es revocar un mandato - volvemos a dejarle las facultades en cualquier momento, de poder revocarlo, damos marcha para atrás.

Además, hay que tener en cuenta lo que dice Spota, en el sentido que la persona que se debe proteger es la que ha hecho la contraprestación y ha recibido el poder irrevocable, porque si no tuviera confianza en ese poder irrevocable ni lo considerara de relevancia jurídica importante, posiblemente no hubiera entrado en ese contrato ni hubiera hecho esa contraprestación, y si entra en el contrato lo hace en condiciones menos perjudiciales para él.

Entiendo que debe tenerse en cuenta que más que el interés del mandatario están los intereses del mandante, que se ha desprendido de algo de su patrimonio para fomentar esa relación bilateral.

Por otra parte, entiendo que una vez otorgado el poder irrevocable hay un contrato bilateral. Estamos ante una situación de hecho y de derecho, por la contraprestación que ha existido.

Basándome en el artículo 377 del Código de Procedimientos - que dice que cada parte debe probar los hechos o normas jurídicas que van a dar relevancia a una pretensión dada - estimo que es el mandante el que tiene la carga de la prueba y el que debe probar que hay una "justa causa" para revocar el mandato.

Nos planteamos también la situación del escribano frente a un mandato irrevocable, cuando le ha llegado la notificación de que el mandante hizo la denuncia, o sea que hay "justa causa". ¿Cuál es la situación de derecho que al profesional se le presenta? El tiene un poder irrevocable y una relación bilateral que tiene un principio de ejecución. ¿Puede el

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

escribano, entonces, entrar a juzgar si esa causa invocada o no por esa declaración bilateral de voluntad contiene la "justa causa" necesaria para revocar el mandato? Entiendo que no puede hacerlo. Tiene una relación de derecho, un poder irrevocable y un acto. Con esa declaración de voluntad no es suficiente. Si él no hace caso omiso al poder irrevocable que tiene, está prejuzgando que hay "justa causa".

El camino a seguir - que lo señalamos en la consulta de referencia - era que el mandante se presentase en sede judicial para pedir la declaración de que existe "justa causa". Entonces pueden pasar dos cosas: si él considera que puede sufrir pérdidas importantes, estamos de acuerdo que esté en sede judicial, porque el mandatario puede utilizar el mandato y sufrir las pérdidas el mandante, pero también el mandatario debe sufrir las consecuencias de esa disposición de la voluntad del mandante. Ha recibido contraprestación, ha enajenado su voluntad y ha renunciado a denunciar este poder, y por eso lo convirtió en irrevocable. Entonces, debe sufrir ciertas consecuencias de ese acto que ha realizado, porque en beneficio de la contraprestación que ha recibido ha enajenado su voluntad.

También se puede presentar en sede judicial e iniciar una información sumarísima, pidiendo una medida de no innovar. No vamos a dar el término en horas, pero podemos decir que en dos o tres días puede tener la medida pronta de no innovar, con la que el escribano está enervado de actuar y de utilizar el poder.

De ahí que entiendo que no puede unilateralmente el mandante revocar un poder irrevocable con la simple manifestación dada a las partes o al escribano interviniente en la operación.

Normalmente, en el mandato, el mandatario es una persona que responde a los intereses del mandante, es decir, que si el mandante quiere realizar un negocio jurídico se lo encarga a una persona de su interés. ¿Pero si el mandatario no responde a los intereses del mandante, sino que ese mandato ha sido para responder a intereses de la otra parte, contratante en el contrato bilateral?

ESC. ARCE CASTRO. - ¿El mandatario puede renunciar a ejercer un poder irrevocable ?

Esc. CABALLERO. - Puede, pero es un caso que no se presenta en la práctica, porque ese mandatario está respondiendo a la otra parte y no al mandante.

Sr. PRESIDENTE. - Incluso, debe tenerse en cuenta qué ocurre cuando el mandatario no es un tercero, sino el cocontratante. En una renuncia es importante ese aspecto. La renuncia no significa que no exista, a favor del mandante, el derecho de otorgarlo a favor de otra persona.

Esc. ARCE CASTRO. - Si el mandatario puede renunciar, por qué no puede hacerlo el mandante?

Esc. CABALLERO. - Es distinto, porque el mandatario es en beneficio de él que otorga el mandato y si los derechos son en su beneficio, los puede renunciar casi sin producir lesiones a la otra parte; pero si el mandante ha recibido una contraprestación, no está en las mismas

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

condiciones, si tenía el mandato.

Esc. ARCE CASTRO. - Quiere decir que si tenía el mandato el mandatario puede, pero el mandante no. Estamos de acuerdo.

ESC. MOREIRA. - Me parece muy interesante lo dicho por el escribano Caballero. La vinculación estrecha entre el contrato básico y la irrevocabilidad entiendo que es una posición a la que lleva, con un poco de error, la redacción y el texto actual del artículo 1977, que se refiere a la relación contractual. Sin embargo, la irrevocabilidad no solamente puede estar vinculada con una relación contractual, sino que puede haberse pactado para ejecutar obligaciones no contractuales o para extinguir obligaciones. Es el caso, por ejemplo, en el que se otorga un poder para cobrar un crédito y con él extinguir otro crédito. Ha sido aclarado por la doctrina, que el poder irrevocable no se reduce solamente al cumplimiento o al nacimiento del contrato, porque puede estar vinculado con la extinción o con el cumplimiento de obligaciones no contractuales.

El otro aspecto es que la renuncia a la revocabilidad, o sea, al derecho a revocar, no puede ser absoluto. El principio que prohíbe el abuso del derecho señala, en líneas generales, esta orientación. Si bien el mandatario, haciendo uso de un poder irrevocable, puede causar un perjuicio a su representante, puede éste, en función de esa "justa causa" grave, proceder a su revocación. Reitero que los derechos no se pueden ejercer con un sentido tan absoluto como se ha señalado.

En cuanto al régimen de la prueba - o sea, de que corresponde a quien revoca por "justa causa" -, no dudo que sea así en el juicio. En el caso que se inicie juicio por cualquiera de las partes al que alegue "justa causa" le corresponde probarla; pero este principio no nos puede llevar a establecer que sea necesario hacer un juicio para determinar la existencia de "justa causa", porque el Código Procesal Civil establece que el juicio existirá cuando haya intereses encontrados entre las partes, pero cuando no haya conflictos entre partes no se llegará al juicio.

La situación del escribano, también mencionada, está relacionada, como dije antes, con el dictamen o juicio que tiene que efectuar sobre si el contratante o apoderado en este caso está legitimado para actuar.

Finalmente, en el aspecto de la información sumaria, no puede justificar más que lo que se ha señalado, es decir, una medida de no innovar, pero no puede establecer una sentencia firme entre las partes.

Reitero la posición del escribano Arce Castro, en el sentido que ante la notificación del mandante que procede a revocar el poder irrevocable manifestando "justa causa" o argumentando causas suficientemente graves para ello, el contratante o la otra persona que se vincula con el apoderado y, más aún, el escribano - si ha sido notificado del hecho - deben abstenerse de actuar, en base a ese poder y si no están conformes y existen conflictos entre las partes habrá que demandar.

Esc. MOOR. - El escribano Caballero no está en desacuerdo con la postura final del escribano frente a la revocabilidad del mandato irrevocable, porque si admite que puede existir una acción judicial

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

sumarísima para obtener una disposición de no innovar, estamos frente a la postura del escribano que no acepta ese mandato y, entonces, obligatoriamente, lo obligaríamos al mandante a recurrir a la sede judicial para probar o por lo menos obtener momentáneamente una acción que impida la formalización del acto. O sea que siempre está el escribano en la obligación de discernir frente a un mandato irrevocable, donde ha sido notificada la voluntad del mandante de revocar ese mandato.

Me parece que no hay mucha discrepancia, en el sentido de que la postura del escribano es la de ser prudente - no temeroso - frente a un hecho de esta naturaleza. En cuanto a si le corresponde actuar o no, pienso que le corresponde al escribano abstenerse y no actuar, por muchas de las razones invocadas por los oradores que me precedieron en el uso de la palabra.

Dr. MARTINEZ SEGOVIA. - Considero que el mandato irrevocable solamente puede ser revocado por vía judicial porque el mandato, en general, goza de una situación de excepción dentro de los contratos, porque no revistiendo el carácter de irrevocable puede ser dejado sin efecto por una sola de las partes. En síntesis, pienso que la "justa causa" debe ser calificada siempre por el juez y que no se podría dar la situación de un escribano que autorizara la escritura de revocación por sí solo.

Sr. PRESIDENTE. - Coincido en que el escribano, por la simple notificación de la revocación de una invocación de "justa causa", no debe atemorizarse y debe seguir adelante.

Ese. GIRALT FONT. - Estamos todos imbuidos de los alcances del artículo 1977 anterior, que nos limitaba mucho en el uso y aplicación de la irrevocabilidad del mandato. Había unos pocos y determinados casos en los cuales se podía utilizar el mandato irrevocable.

Con la nueva modificación a ese artículo se amplía el ámbito de aplicación, porque para que el poder pueda ser irrevocable debe ser para negocios especiales.

La mayoría de los poderes irrevocables que nosotros acostumbramos a utilizar son aquellos en los cuales la contraprestación del tercero que se beneficia ha sido ya prestada, quedando pendiente la contraprestación del mandante que, generalmente, queda totalmente fuera del negocio jurídico en que va a utilizar el poder irrevocable. Al quedar desinteresado no existe voluntad de representación, como puede haber en cualquier otro tipo de poder no irrevocable. Por lo tanto, es una forma de garantizar el cumplimiento de esa contraprestación del mandante.

Cuando el mandante denuncia la existencia de una "justa causa" y revoca - y en el caso concreto planteado por el disertante, se lo comunica al mandatario fehacientemente, por medio idóneo, y también al escribano interviniente - si no media la oposición del mandatario el poder queda revocado. Si media oposición del mandatario, él o quien tenga interés legítimo será quien deba concurrir ante la justicia para que se establezca la litis. En esa circunstancia, el mandante deberá ofrecer la prueba para que el juzgado decida, en definitiva, si existe o no "justa

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

causa" y los efectos deberán ser retroactivos al momento en que el mandante manifestó su voluntad de revocar.

Creo que en el caso concreto planteado el escribano debe abstenerse, por razones de ética, de autorizar la escritura, hasta tanto la justicia resuelva si existe o no "justa causa", si es que se recurre a la justicia.

Dr. FALBO. - Entiendo que la figura del mandato obscurece el planteamiento del problema, que tiene que estar referido más bien al poder irrevocable que al mandato irrevocable.

En el poder propiamente dicho hay una relación de representación para realizar actos jurídicos en beneficio o interés general del poderdante; en cambio, cuando se trata de un poder llamado irrevocable esa relación de representación se da para realizar actos jurídicos en los que puede estar interesado el poderdante, el apoderado y también un tercero, pero en la mayoría de los casos el que menos tiene interés en el poder es el poderdante.

Esto permite llegar a otro aspecto que se vincula a este tema, que es el de los negocios jurídicos indirectos. Cuando se realiza un negocio y se le da determinada forma para producir determinados beneficios decimos que se trata de un negocio directo, pero cuando se utiliza una determinada forma para un negocio, procurando que a través de esa forma se obtengan fines distintos, se está en el negocio jurídico indirecto y por regla general todos los poderes generalmente irrevocables encierran este fenómeno del negocio jurídico indirecto.

Entiendo que para dejar sin efecto la relación entre las partes tiene que existir una "justa causa" grave. Si se produce error, dolo o algún otro hecho que pueda comprobar sin necesidad de proceso judicial, el notario tiene que abstenerse de actuar. Pensemos, por ejemplo, en el supuesto en que el vendedor ha recibido del comprador, en pago del precio del objeto vendido, un cheque y que después de haber entregado el poder para que alguien otorgue la escritura correspondiente, el vendedor comprueba que ese cheque no tiene fondos. Bastaría entonces una declaración de ese tipo, que demuestre la gravedad del asunto y la falta de existencia del negocio que ha originado el poder de representación, para que el notario, sin necesidad de tener que buscar la prueba, se abstenga de actuar. La prueba es un requisito en el que actúa el notario, que comprueba hechos a medida que actúa, pero es especialmente un fenómeno típico del derecho procesal. Para el notario, lo importante es el hecho, la comprobación y lo evidente.

Me parece que para tratar este tema hay que considerar, como única posible causa de revocación del poder, una causa que sea bien grave, manifiesta, fácilmente comprobable y que hasta cierto punto sea evidente y reconocible para los intervinientes en el negocio, sin necesidad de una prueba real, evidente e inmediata, como puede ocurrir en el derecho procesal. Por eso, pienso que solamente en una circunstancia tan especial - que sea evidente, grave y seria - el notario tiene que abstenerse de actuar en caso que se invoque una revocación de un poder irrevocable. En los demás casos, no bastaría enunciarlo,

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

puesto que de esta manera se perjudicarían no los derechos del poderdante que enajenó su manera de actuar al conferir el poder, sino de los adquirentes y de los terceros.

Dr. SOLARI. - Me da la impresión que mencionar la causa de la decisión de revocar a pesar de la irrevocabilidad en el poder, en los casos más graves especialmente, puede ser de operatividad difícil. Es decir, si hay de por medio un delito de defraudación o cualquier otra causa grave, me parece inconveniente que en una escritura, en la que se vuelca la voluntad de revocar el mandato, se ponga el motivo de; esa revocación. Me parece que es suficiente con mencionar la "justa causa", ya que la ley no requiere otra cosa.

En cuanto a la posición del escribano, somos conservadores y no nos animamos mucho a tomar esa responsabilidad, pero quiero subrayar que en todo caso la decisión final la debe tomar el adquirente del derecho, porque él es el que va a correr el albur del asunto, desde que se podría argumentar que no tiene la buena fe requerida por el artículo 1051.

Quiero traer aquí una pequeña experiencia que tuve hace poco y que dio solución a un asunto similar y que, tal vez, pudiera ser la solución con respecto a este tema. Se quería tener la certeza de que quien daba el poder irrevocable no lo fuera a revocar pronto, alegando una "justa causa". Entonces, en ese poder agregamos que la revocación no tendría efecto contra terceros, en tanto no hubiera sido declarada la "justa causa" judicialmente.

Esc. FERRARI CERETTI. - Entiendo que si una persona que ha dado un poder irrevocable concurre a un escribano para revocar ese poder, el escribano no puede negarse a hacer una escritura, so pena de lo que establece el Código Civil en materia de daños y perjuicios. Asimismo, entiendo que si al escribano se le manda la notificación de que el poder irrevocable ha sido revocado, debe abstenerse de otorgarla, so pena de responder también por daños y perjuicios.

Considero que para poder revocar, el poderdante tiene primero que haber conseguido la declaración de la existencia de "justa causa".

En el supuesto de un boleto donde el precio se paga con cheque, más que la revocación del poder lo más procedente es la resolución del contrato por incumplimiento de una de las partes.

Esc. CABALLERO. - Creo que en el ejemplo puesto por el escribano Falbo el mandante que temerariamente da un poder irrevocable, aceptando como contrapartida un cheque, es el que tiene que soportar las consecuencias de su acción temeraria.

Lo cierto es que a nadie nos gusta tener que estar en la situación de hacer una escritura con poder irrevocable. A mí no me gustaría estar en situación de hacerlo, pero hay muchos otros actos que no nos gustan hacerlos pero que debemos y podemos hacerlos. Creo que lo que hay que encontrar es un fundamento jurídico para negarse, pero de no ser así debe hacerse.

Esc. AZNÁREZ JÁUREGUI. - No coincido en lo manifestado por el escribano Falbo al final de su exposición.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Quiero dejar aclarado que el problema del poder irrevocable está totalmente alejado del problema del mandato. En los negocios indirectos a que se refería el escribano Falbo, son los medios que se utilizan para determinados fines y, en este caso, el poder irrevocable acciona como un auténtico negocio jurídico, que está tutelado por el derecho y que se erige como medio para una finalidad jurídica. Esa elección se tiene que hacer como el remedio para la enfermedad y, en consecuencia, el poder irrevocable, que es muy útil para infinidad de actos jurídicos, brinda una importante utilidad á la actividad negocial y por eso nos hemos acostumbrado a su manejo, pero conociendo perfectamente bien cual es la finalidad que se persigue. En consecuencia, ese poder irrevocable solamente va a poder ser ejercido realmente para el cumplimiento de un fin, y cuando el apoderado lo utilice en abuso del derecho en forma irregular, recién en ese caso se podrá demandar la caducidad de esa representación delegada.

La irrevocabilidad tiene que ser absoluta y terminante. En cuanto a si se otorga o no, por razones de sentido conservador, repito que estamos hablando en un terreno estrictamente jurídico y los problemas de derecho los debemos resolver de acuerdo a nuestro sentido ético y a nuestra conciencia.

Sr. PRESIDENTE. - Señores: la conversación es muy interesante y el tema da para mucho más; pero como es norma finalizar estas reuniones a las 21 horas y ya nos hemos excedido en el tiempo, vamos a dar por concluido el debate. Les agradezco su presencia. Muchas gracias.