

Poder para vender inmuebles*

Doctrina

Es válido el poder otorgado para vender inmuebles, tanto cuando se los especifica como cuando se deja abierta la posibilidad de hacerlo sin individualizarlos, aunque las dos formas se encuentren previstas en el mismo.

Antecedentes

El escribano G. D. H. consulta si es apto para transferir el dominio de un inmueble el poder en el que se han detallado en forma específica dos inmuebles y luego se expresa en el mismo que es para vender todos los inmuebles que posean los poderdantes en la actualidad o adquieran en lo sucesivo, a solo nombre de uno de ellos o de ambos en conjunto, ubicados en esta República.

El 2 de febrero de 1995, ante el escribano de esta ciudad L. R. R. N., los cónyuges J. B. y S. E. se otorgaron recíprocamente poder general y para disponer de los inmuebles de las calles Bacacay 3187 y Helguera 732/4, y asentimiento.

El escribano consultante solicita se expida esta Comisión, con respecto a si dicho poder es válido para la venta del inmueble de la calle Morón 3100.

El colega consultante da su opinión expresando que el inmueble de la calle Morón 3100 lo adquirió la cónyuge siendo soltera, por título de fecha 26/12/90, o sea, anterior al mandato y no ha sido expresamente mencionado en él como los otros dos. Si la voluntad de la otorgante fue que el mandato fuese apto para transmitir el dominio de este inmueble, ¿por qué no lo indivi-

* Dictamen elaborado por el escribano Rubén Darío García Colombo y aprobado por la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas el 17/11/1999.

dualizó expresamente como lo hiciera con los otros dos? Es decir que, aun poseyéndolo a la época del mandato, fue excluido expresamente del mismo.

Agrega que el inciso 7 del art. 1881 del C.C. es expreso al exigir poderes especiales que tengan por objeto transmitir el dominio de bienes raíces y la falta de mención expresa del inmueble de marras en el mandato obsta a la especialidad del mismo.

Consideraciones

Antes de entrar de lleno a las consideraciones que merece esta consulta, debo expresar que, sin lugar a dudas, la redacción del escribano en este poder es sumamente defectuosa, lo que provoca una confusión respecto de su viabilidad para la venta de un inmueble que no ha sido detallado, pero sin dudas las partes han querido otorgar un poder a efectos de que cualquiera de ellos pudiera vender los inmuebles que tenían y/o tuvieran en su patrimonio, ya que también expresamente así lo declararon y suscribieron.

El encuadre jurídico que se debe realizar para evacuar esta consulta comienza en el art. 1881 C.C. y continúa con la relación del artículo 1800 del mismo texto legal.

En nuestro derecho, el poder general comprende (si no dice más que eso: “poder general”) solamente los “actos de administración” por más que se dijera que no se reserva ningún derecho, y aunque se lo titule “general y amplio de administración y disposición”.

Lo fundamental, entonces, para entender si un poder general puede utilizarse con relación a un determinado asunto, es tener idea de si es un “acto de administración o un acto de disposición”.

Cuando nuestra ley exige la expresión “de cada uno de los negocios”, lo hace como contrato, y no como negocios concretos referidos a un bien determinado o una situación determinada. Creo que no hay ninguna duda de que el poder general (que contiene la cláusula especial de vender bienes inmuebles) sirve para vender cualquier bien inmueble de los mandantes porque contiene el género de negocio determinado; no necesita decir de qué inmueble se trata. Siguiendo a Etchegaray, cuando nos dice: “Esto no es solamente teórico, el artículo 1807, inc. 6º nos demuestra que cuando el codificador quiso decir que había que nombrar el bien objeto de esa representación, lo dijo. El artículo mencionado establece: ‘No pueden hacer donaciones... 6º) Los mandatarios, sin poder especial para el caso, con designación de los bienes determinados que pueden donar’” (*Revista del Notariado* 779, p. 1656.)

Está claro que el poder especial para un acto determinado es una limitación: se da poder para vender la finca de Callao número..., porque no se quiso dar más, no se quiso conferir otra facultad. Pero si dice “para vender bienes inmuebles” están comprendidos el de Callao más todos los que tenga. En cambio, para donar debe decir: “para donar el inmueble de la calle Callao número...” si no, no alcanza esa facultad para donar ningún inmueble (*Revista del Notariado* 779, p. 1656).

Dentro del contexto mismo del Código y sin recurrir a ninguna elabora-

ción teórica tenemos, por interpretación lógica, *a contrario sensu* del inc. 6º del art. 1807, que el poder general para vender bienes inmuebles (que es el caso que nos toca) es perfectamente válido para vender cualquier inmueble, aunque detalle sólo dos inmuebles, como cláusula especial.

El poder es especial con sólo contener el género de negocio de que se trate.

“La extensión del poder se mide por la extensión que el apoderamiento tenga en cada caso; será decisiva entonces la declaración expresa del principal; a propósito de esto es que surge una serie de normas de interpretación acerca del alcance que debe darse a las manifestaciones del principal, las que pueden ser agrupadas así: a) las palabras y giros usados serán interpretados teniendo en cuenta el lenguaje corriente en el lugar del apoderamiento; b) si ha usado términos confusos o ambiguos, el principal no podrá alegar que el tercero interpretó mal; c) si hay una disposición restrictiva formulada en forma confusa o con poca precisión, el tercero no estará obligado a tomarla en consideración; d) si no hay una manifestación expresa del principal, se deben tomar en cuenta las circunstancias de cada caso.” (Ernesto Sánchez Urite, “Mandato y representación”, *Revista del Notariado* 779, p. 1662).

El Código Civil, en el artículo 1881, incluye una serie de actos que requieren poderes especiales, es decir, un mandato expreso.

Algunos autores le atribuyen carácter enunciativo.

La facultad para vender puede ser contenida en un mandato general o especial.

El mandato general, como dice Falbo, fundado en el art. 1879 del Código Civil, comprende todos los negocios del mandante; el especial, uno o ciertos negocios determinados (*Revista del Notariado* 779, p. 1663).

Para Salvat, las facultades o poderes expresos pueden estar incluidos dentro de un poder concebido en términos generales, y así lo ha establecido la Cámara Nacional Civil, Sala C, el 5/5/968 (*LL*, 133-982). La inclusión de cláusulas expresas con facultades especiales en un poder de carácter general amplio satisface la exigencia del art. 1881, inc. 9º y 15 del Cód. Civil, ha sostenido la Cámara 1ª de Apelaciones de Mar del Plata, Sala II, el 24/2/73 (*LL* 152-540) (Salvat, *Fuentes de Obligaciones*, t. 3., núms. 1800, 1801, 1806).

El poder puede ser general aun cuando sólo se refiere a todos los negocios de una cierta esfera del poder jurídico del otorgante.

El poder especial se extiende al o los negocios determinados a que se refiere.

El principio es que el mandato debe interpretarse con criterio restrictivo y que, cuando se trata de actos de disposición, el mandatario sólo puede realizar aquellos que han sido expresamente previstos en el poder.

Pero como sostiene Borda, si el poder confiere autorización para enajenar muebles e inmuebles, no es necesario que se determinen los bienes que deben venderse (*Contratos*, t. II, p. 415).

El art. 1880 se refiere al mandato concedido en términos generales, lo que no ocurre en este caso.

La Cámara 1ª Civil y Comercial de Bahía Blanca, el 19/5/59 (autos “Ortega de Pelz, Genoveva del C. c/Soria de Holl, Selfora, Suc.”) admitió como suficiente el mandato que faculta para vender inmuebles aunque no se los individualice. Se objetó que no se ha individualizado el inmueble, que el apoderado está autorizado a vender y, por lo tanto, no habría mandato especial sino uno general. El camarista doctor Pliner no justificó la objeción, sosteniendo que el apoderamiento para vender bienes inmuebles, aunque no contenga más precisiones, es suficiente mandato especial para realizar esta clase de negocios jurídicos.

En este caso, dados los actos que en el mandato se expresan, los otorgantes se invisten recíprocamente en forma PRECISA (es decir, especial) del poder necesario para vender bienes inmuebles. No siendo necesaria la indicación específica de cuáles inmuebles podrían vender. No se trata de un mandato general, sino que contiene cláusulas especiales que exceden en puntos y facultades bien concretas, como sostiene Salvat (*Fuente de obligaciones*, t. 3., núms. 1800, 1801, 1806).

Llerena sostiene (*Código Civil Comentado*, t. 6, p. 137): “Las palabras ‘poderes especiales’ de que se vale el art. 1881, quedan satisfechas cuando en el poder general se diga especial y expresamente que el mandatario pueda vender inmuebles, sin necesidad de expresar qué inmuebles puede vender (Daloz, 1461, I, p. 366; Laurent, t. 27, N° 407 y 411; Aubry Rau, parág. 412, texto y nota N° 3).

El mandato general sólo comprende los actos de administración porque no se especifica mandato alguno, pero deja de serlo desde que se determina el asunto que el mandatario debe ejecutar, según la interpretación de Tarrible, miembro informante del Tribunal francés, en oportunidad de tratarse la reforma al Código Civil.

Si un poder general dice que faculta para vender todos los inmuebles o si lo faculta para vender o comprar inmuebles, es claro que siendo un poder general, el mandatario está facultado para vender cualquier inmueble de su mandante, sin que le pueda negar esta facultad por no tener poder especial para vender tal o cual inmueble.

Partimos, en el caso estudiado, de que el apoderamiento comprende dos supuestos, cuales son el adquirir y enajenar bienes inmuebles sin su especificación y el especial, para la venta de otros inmuebles que se precisan y se confieren para el negocio determinado.

Analizando un primer aspecto del tema, cabe adelantar que del contexto de nuestro Código Civil, todo mandato para acto de disposición requiere su otorgamiento en términos expresos (art. 1881) en contraposición a los concebidos en términos generales (art. 1880) que no habilitan más que para los actos de administración. Los actos de disposición son los que deben estar expresamente establecidos, aun cuando se trate de un poder general o uno especial, según sea el número de actos que comprenda.

Es precisamente a través del art. 1881 del Código Civil que se contempla

una serie de negocios para los que se necesita mandato expreso, lo que conduce a su otorgamiento en términos concretos.

Esta idea de precisión del negocio jurídico se otorgó, invistiendo a los mandatarios en forma precisa de los poderes necesarios para enajenar bienes inmuebles, satisfaciendo la exigencia del art. 1881 del Código Civil. Esta expresión del objeto es complementada por la índole de las facultades conferidas, pues se alude a “los bienes que poseen en la actualidad o adquirieran en lo sucesivo, a solo nombre de uno de ellos o de ambos en conjunto ubicados en esta República...”. En igual sentido se ha manifestado la doctrina sobre la innecesariedad de determinar los bienes que deben venderse, siendo suficiente consignar la facultad de enajenar inmuebles (Borda, t. II, *Contratos*, p. 411; Instituto Argentino de Cultura Notarial, sesión del 24/11/80, *Revista del Notariado*, p. 627, año 1981).

Conclusión

El poder general que contiene facultad para vender inmuebles determinados e inmuebles indeterminados es válido para enajenar cualquier bien raíz que hubiere en el patrimonio del mandante.

Bibliografía

- Revista del Notariado* 761, López de Zavala.
- Revista del Notariado* 773, Jurisprudencia.
- Revista del Notariado* 776, Instituto Argentino de Cultura Notarial.
- Revista del Notariado* 813.