

# Nace el poder especial irrevocable conexo. Sustitución en el poder especial irrevocable \*

Por **Diego H. Moretti**

## Introducción

Es posible la sustitución en el poder especial irrevocable. El presente trabajo apunta a encontrar las normas y requisitos que posibiliten la sustitución.

## Naturaleza jurídica del poder especial irrevocable

¿Es el poder especial irrevocable un poder que se rige por sus reglas generales?

El poder especial irrevocable tiene elementos entrecruzados, tanto del mandato como del contrato de compraventa, y su particularidad es que no es revocable por los motivos específicos para los mandatos.

Veamos la opinión de los autores respecto de la naturaleza jurídica del poder especial irrevocable.

Desde el punto de vista de la naturaleza jurídica, según cita Gattari <sup>1</sup>, hay tres tesis notariales. La primera es la corriente que toma al poder especial irrevocable como una figura autónoma. Una segunda lo considera como el modo de ser del mandato y una tercera lo circunscribe a una cualidad accesoria o accidental del contrato.

---

\*Especial para *Revista del Notariado*.

(1) Gattari, Carlos N., *Práctica Notarial*, tomo 3, Ediciones Depalma, Buenos Aires, 1995, p. 65.

a. Figura autónoma

Etchegaray lo propone casi como un antimandato, definiéndolo como “aquella figura jurídica autónoma establecida por la técnica jurídica para mantener la representación frente a causas de revocación, en interés de todos o de alguno de los sujetos intervinientes en un contrato especial cuya inejecución ocasionaría perjuicio a las partes contratantes o a terceros”.

b. Modo de ser del mandato

Carminio Castagno sostiene que la revocabilidad es parte de la naturaleza jurídica del mandato y la irrevocabilidad viene a ser un modo de ser del mandato.

Sostiene, entonces, que se le aplican los principios y normas generales del instituto (arts. 1905, 1907, 1908, 1918, 1919, 1931, 1964, etc., Cód. Civ.)<sup>2</sup>.

c. Cualidad accesoria o accidental del contrato

Sostenida por Ángel Hugo Guerriero, para quien la irrevocabilidad es un negocio accesorio y facultativo de todo mandato limitado en el tiempo. Extinguido el principal, se extingue el accesorio. Lo limitado en el tiempo es el mandato, no la irrevocabilidad<sup>3</sup>.

Estudiamos la cuestión de la naturaleza jurídica del mandato a efectos de determinar si le podremos aplicar las reglas de sustitución generales del mandato.

Conforme la naturaleza que lo estipula como una figura autónoma, como una forma establecida por convención jurídica especial, tengamos en cuenta que mantiene elementos vigentes de representación que, a nuestro criterio, lo vincularán, en forma lejana pero conectada al fin, con los mandatos de representación.

El resto (modo de ser del mandato y cualidad accesoria o accidental del contrato) permite la sustitución en forma directa por concepto, dada su vinculación directa y cercana al mandato en general.

## Objeto del poder especial irrevocable

En el poder especial irrevocable se encarga al mandatario que lleve adelante las gestiones necesarias, tendientes a la culminación o cumplimiento de los actos que satisfagan el interés legítimo común de éstos.

Entendamos que es necesaria la existencia de esa **comunidad** de intereses, dado que la **exclusividad** es particularidad del mandato en general, o sea, el mandato que se da por motivos de que otro atienda las facultades otorgadas, generalmente dadas por enfermedad, imposibilidad temporaria, desconoci-

(2) Gattari, Carlos N., op. cit., p. 65.

b) Modo de ser del mandato. José Carlos Carminio Castagno entiende que, siendo la revocabilidad de la naturaleza del mandato, la irrevocabilidad constituye un modo de ser de la figura, que resulta así calificarse, sin tornarse otra distinta.

(3) Gattari, Carlos N., op. cit., p. 66.

miento del mandante en la pericia de ejercer o hacer ejercer sus derechos, obligaciones, etcétera.

Al existir la comunidad, el mandatario tendrá un interés mancomunado con el mandante. Se da generalmente pero no exclusivamente, en la perfección de negocios que nacieron de un documento privado que necesita un formalismo público para su cumplimiento, registración, etcétera.

### Cesión del boleto

¿Qué ocurrirá si se **ceden** los derechos de un boleto de compraventa, operativa legalmente válida?

En dicho caso, ¿tendrá la obligación de otorgar la escritura traslativa de dominio el antecesor dominial junto al cesionario del boleto?

¿Podría, en dicho caso, extender un poder para formalizar dicha operación?

Entendemos que sí, pero deberemos atender a lo siguiente. Aquí el interés legítimo ya es de todos, de los tres intervinientes. El primero está obligado a la escrituración, el boleto es motivación suficiente para accionar contra aquél. El cesionario es interesado obvio en que la titularidad del dominio del inmueble finalmente recaiga en su cabeza.

¿Qué facultad principal entonces transmite el titular antecesor? Su facultad de firmar la escritura traslativa de titularidad.

¿Bajo qué modos especiales la transmite? Limitación en el tiempo, para negocio especial, en interés legítimo de mandante y mandatario.

La limitación en el tiempo explica que la transmisión de la facultad no es definitiva y es importante a la hora de determinar las limitaciones de la sustitución. El negocio especial es la limitación por la cual el poder especial irrevocable nunca será general. El interés legítimo se basa en la culminación del negocio mancomunado ejerciendo las facultades el mandatario interesado.

Ahora pasemos al próximo punto. El poder especial irrevocable conexo para hacer un corte cronológico de actos.

### Corte cronológico de actos. Desde el boleto originario al poder especial irrevocable conexo

1. Boleto de compraventa inmobiliaria.

Celebrado entre el titular antecesor y el mandatario-adquirente.

2. Poder especial irrevocable originario.

En el que se transmiten las facultades del vendedor al comprador para que formalice la transmisión dominial.

3. Cesión de boleto.

En él se transmite la posición del adquirente al cesionario por adquisición de sus derechos y obligaciones emergentes del boleto.

4. Otorgamiento de un segundo poder especial irrevocable. El poder especial irrevocable conexo.

Dicho poder especial irrevocable se celebrará bajo las condiciones de limitación en el tiempo (máximo temporario el remanente del poder especial irrevocable originario), para negocio especial (firma de la transmisión) y en interés común de los intervinientes.

#### Poder especial irrevocable conexo. Requisitos

¿En qué términos podremos extender un poder especial irrevocable conexo? Obviamente, nunca excediendo el modo del derecho transmitido en el poder especial irrevocable originario. Nunca podremos ceder un mejor derecho del que tenemos, tampoco ordenar facultades superiores a las que poseemos.

Ahora bien. ¿Qué facultad delega el adquirente cedente (originario adquirente y cedente del boleto)?

Por un lado, delegaría su propia firma. Ésta no tendría limitación en los términos del poder especial irrevocable originario, tampoco sería una sustitución, pero es virtual y puramente teórica, dado que aquélla no será necesaria, los intervinientes en la formalización serán los extremos de la operatoria global.

Nos preguntaremos, entonces, cuál es la importancia de la delegación de su firma si es puramente teórica y virtual. La importancia radica en que no será una simple y llana sustitución sino un nuevo poder especial irrevocable. El poder especial irrevocable será un nexo legal técnico necesario para que la sustitución surta efectos. La simple sustitución estaría desafectando, destruyendo el interés del mandatario originario y automáticamente esfumaría un requisito del poder especial irrevocable originario, lo que técnicamente haría caer toda la operatoria.

Finalmente la manda –práctica– importante se da no en una delegación de facultades propias, sino en la sustitución de mandas en cabeza de su persona por la del cesionario, para que ejerza la firma del vendedor antecesor, ahora sí bajo los límites impuestos por aquél. Retomemos los principios, nunca podrá mandar o sustituir facultades mayores a las recibidas.

Es entonces la manda principal la que motivará y admitirá la sustitución; ella dice: “... en su nombre o en el de que él indique...”. El mandante originario está admitiendo que la formalización –transmisión– se haga en nombre del mandatario pero acepta que aquél promueva nueva operatoria a favor de tercero a su entera discreción dentro del período estipulado.

Estudiemos entonces dicha operatoria bajo el imperio de la ley:

Poder especial irrevocable originario basado en boleto. Limitado en tiempo, interés común, negocio especial. Perfectamente válido.

Cesión de boleto. Operatoria perfectamente válida. Cesión de derechos.

Poder especial irrevocable conexo. Limitado en el tiempo, interés común, negocio especial. Basado en cesión de boleto, no ejerce una manda directa sino que sustituye al mandatario. Todos los intervinientes están interesados. Perfectamente válido.

## Facultades en el conexo

No será simple estipular el poder especial irrevocable conexo porque vemos que tenemos una doble conjugación del poder especial irrevocable y de la sustitución, ambas necesarias para la existencia de toda la operatoria, como vimos.

Si bien no es costumbre recomendar redacciones, como esta figura es una creación no vista hasta el momento pero perfectamente válida a nuestro criterio bajo el estudio de los requisitos legales, entendemos necesaria una estructuración clara, a saber, como ejemplo:

PRIMERO: antecedente - Boleto - PEI - Cesión de Boleto. SEGUNDO:... CONFIERE a... PODER ESPECIAL IRREVOCABLE conexo al originariamente establecido en el punto primero, para que en su nombre y representación, por el término de... dé cumplimiento a la cesión de boleto de compraventa referido, respecto al inmueble también establecido en la presente, para lo cual LO FACULTA para otorgar la respectiva escritura traslativa del dominio a su favor... TERCERO: Además... viene a sustituir en favor de don... con Documento... para que lleve a cabo las facultades conferidas mediante el poder precitado que se nombra en el punto primero de la presente...

## Conclusiones

Este ensayo y creación de un poder especial irrevocable conexo, el que se produce a partir de un previo poder especial irrevocable, entendemos que sólo es permitido por las características especiales de este tipo de poderes por imperio legal.

Obviamente, no encontraremos jurisprudencia en dicho sentido que nos permita establecer su recepción por la Justicia, pero entendemos que, a estudio de la normativa del Código Civil, es perfectamente válido. Seguramente mucha agua habrá de correr debajo del puente hasta alcanzar una aceptación doctrinaria y se establecerán puntos conflictivos interpretativos.

El debate técnico-jurídico se encuentra abierto y la crítica o aceptación en este caso es más que esperada a efectos de su estudio acabado y pormenorizado.

No recomendamos por ello que a la simple lectura del presente nos lancemos ciegamente a autorizar cuanto poder especial irrevocable conexo podamos, sino por el contrario, que el escribano también estudie el encuadre situacional del caso y establezca las reservas necesarias para su aplicación.