

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

NO ES NECESARIO DETERMINAR LOS INMUEBLES EN LAS ESCRITURAS DE MANDATOS, SIENDO SUFICIENTE CON QUE EN TÉRMINOS EXPRESOS, PRECISOS Y CONCRETOS EL MANDANTE CONFIERA LA FACULTAD DE VENDERLOS O GRAVARLOS

Durante la sesión del Consejo Académico del Instituto Argentino de Cultura Notarial realizada el 24 de noviembre de 1980 se debatió el tema: "¿Es necesario determinar los inmuebles en las escrituras de mandato para venderlos?" Con posterioridad al debate se recabó la opinión escrita de los miembros del citado cuerpo, habiendo producido el consejero académico don Francisco Ferrari Ceretti el dictamen que a continuación se transcribe, que fue aprobado por los integrantes del Instituto.

LA NECESIDAD DE TÉRMINOS EXPRESOS, PRECISOS Y CONCRETOS EN LOS PODERES PARA DISPONER DE BIENES INMUEBLES

CONSULTA: ¿Es necesario determinar los inmuebles en las escrituras de mandato para venderlos?

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

La jurisprudencia ha interpretado que la enumeración es taxativa.

Algunos autores le atribuyen carácter enunciativo.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Así, en el inc. 7° que contempla los negocios de adquisición o transmisión de bienes raíces, que son los que integran el capital no circulante o de poca movilidad, no están incluidos los muebles y semovientes.

Sin embargo, los autores que sustentan la enunciatividad del artículo sostienen que se requiere mandato expreso para vender hacienda.

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

El mandato general, como dice Falbo(*) (438), fundado en el art. 1879 del Cód. Civil, comprende todos los negocios del mandante; el especial, uno o ciertos negocios determinados.

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 (L.L., 133 - 982).

Su extensión, en caso de duda, queda librada, en cada caso particular, al arbitrio judicial, ha dicho la Cámara Nacional Civil, Sala D, el 24/5/72 (L.L., 147 - 78).

La inclusión de cláusulas expresas con facultades "especiales" en un poder de carácter general amplio satisface la exigencia de los arts. 1881, inc. 9° y 15 del Cód. Civil, ha sostenido la Cámara 1ª de Apelaciones de Mar del Plata, Sala II, el 24/4/73 (L.L., 152 - 540).

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

El poder especial se extiende al o a los negocios determinados a que se refiera y a los que resulten necesarios para cumplirlos.

El objeto del poder está circunscripto a que éste se otorgue para asuntos, y, a veces, también sobre cosas o bienes, claramente determinados, con facultad para realizar ciertos actos de disposición o de administración o para cualquier otro negocio relativo a esas cosas o bienes.

En resumen, el mandato general se opone al especial en cuanto al número de actos comprendidos.

Uno y otro son otorgados para un acto o una serie de actos determinados.

II

Entre los actos contemplados en el citado art. 1881 figuran los negocios de disposición.

Autores como Mosset Iturraspe y Méndez Costa sostienen que tales negocios son los que tienen por objeto bienes de capital no circulante.

Para Orgaz son aquellos que disminuyen o modifican el capital o cuyo porvenir se compromete por largo tiempo, como las renunciaciones gratuitas, las donaciones que no sean de pequeñas sumas, las enajenaciones a título oneroso y las adquisiciones contempladas en el inc. 7°, art. 1881, la constitución de derechos reales de garantía.

López Olaciregui dice que son actos de disposición cuando recaen sobre el capital.

Para Spota lo son cuando importan el ejercicio de atribuciones que atañen al titular de un derecho subjetivo para transmitirlo, innovarlo o abolirlo.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

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.

Así, la Cámara Nacional Comercial, Sala B, el 20/11/70 (L.L., 143 - 46) ha sentenciado que: "el mandato no puede extenderse más allá de su objeto (art. 1884, Cód. Civil) y no sirve para obligar al mandante en mayor medida que la prevista, y la hipoteca constituida por un tercero no acarrea obligación personal (art. 3121, Cód. Civil)".

Pero, como sostiene Borda (t. II, pág. 415), si el poder confiere autorización para enajenar muebles e inmuebles, no es necesario que se determinen los bienes que deben venderse. Es suficiente con que el poder indique la facultad de enajenar inmuebles sin que sea necesario indicar cuál bien ha de venderse (pág. 417).

Salvo, que se trate de un poder limitado a la venta de un solo inmueble en que lógicamente debe ser mencionado con precisión.

La doctrina y la jurisprudencia son uniformes en cuanto a la idea de precisión, pero distinguen el mandato en términos generales (art. 1880) y el mandato en términos expresos, precisos, con especificación del negocio.

En ese sentido, la Cámara Federal de la Capital el 12/8/36 (autos: "Migoya de Fule c/C.H.A.D.E", J.A., 55 - 408; L.L., 20/1/78) ha considerado suficiente el poder que otorga las más amplias facultades de representación y dominio tratándose de la venta de un inmueble.

Investido el Consejo de Administración de la sociedad anónima demandada de "LAS MÁS AMPLIAS FACULTADES DE ADMINISTRACIÓN Y DOMINIO, DEBE CONSIDERARSE SUFICIENTEMENTE FACULTADO PARA ENAJENAR, de acuerdo al art. 1713 del Cód. Civil español, que para enajenar exige mandato expreso", dijo la Cámara en esa oportunidad.

El estatuto de la sociedad dice: que tiene "las más amplias facultades de administración y dominio", por lo que debe estimarse que esa cláusula constituye el mandato expreso a que alude el art. 1713 del Cód. Civil español aplicable de acuerdo al art. 8° de nuestro Cód. Civil desde que no es disconforme con nuestra ley.

El mandato en ese caso ha sido expresamente acordado de acuerdo con nuestro art. 1881, inc. 7°.

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

Y la Cámara 1ª Civil y Comercial de Bahía Blanca el 19/5/59 (autos: "Ortega de Pelz, Genoveva del C. c/Soria de Holl, Sélfora, suc.") (L.L., t. 97, pág. 523) admitió como suficiente el mandato que faculta para vender inmuebles aunque no se los individualice.

Se objetaba que no se han individualizado el o los inmuebles, 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.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

La especialidad del poder se determina por la voluntad del mandante satisfaciendo la exigencia del art. 1881 en cuanto expresa deliberadamente superadas las restricciones del art. 1880.

En ese caso, dados los términos en que el mandato se expresó, que la otorgante insistió a su mandatario en forma PRECISA - es decir, especial - de los poderes necesarios para vender bienes inmuebles, NO SIENDO NECESARIA LA INDICACIÓN ESPECÍFICA DE CUALES INMUEBLES PODIA VENDER.

No se trata de un mandato general, sino que contiene cláusulas especiales que exceden, en puntos y facultades bien concretas, las notas de una procuración general, como sostiene Salvat, Fuente de las obligaciones, t. 3, Nros. 1800, 1801 y 1806.

Es que el mandato general amplio es bastante para llevar a cabo el contrato de compraventa, sin que sea necesario poder especial para la venta de un bien sin determinación expresa de su ubicación y linderos, como resolvió la Cámara Civil (Jur. Civ., t. IX, 419, serie 3ª).

Machado (t. 5, pág. 179, inc. 7º) dice: SIN QUE HAYA NECESIDAD DE DETERMINAR EN SU INDIVIDUALIDAD LOS BIENES QUE SE PUEDAN VENDER, AUNQUE SERÍA MÁS CONVENIENTE Y SEGURO HACERLO ASÍ, para limitar en cierto modo esa facultad.

La adquisición o enajenación de bienes raíces necesita facultades especiales, pero bastará que las contenga el poder general, aunque no se determinen los bienes que se deben comprar o vender.

Llerena (t. 6, pág. 137) sostiene: Las palabras poderes especiales de que se vale el art. 1881, quedan satisfechas con que en el poder general se diga especial y expresamente que el mandatario puede vender inmuebles, sin necesidad de expresar qué inmuebles puede vender (Daloz, 1461, I, pág. 366; Laurent, t. 27, Nros. 407 y 411; Aubry et Rau, parág. 412, texto y nota Nº 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 Tarrille, miembro informante del Tribunalado francés, en oportunidad de tratarse la reforma al Código Civil.

Los poderes especiales del art. 1881 pueden estar comprendidos en un poder general, ya sea para todos los actos de una naturaleza determinada o que se especifiquen los asuntos, negocios o cosas que se puedan hacer.

Si un poder general dice que faculta para vender todos sus 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 se le pueda negar esta facultad por no tener poder especial para vender tal o cual inmueble.

III

La ley quiere una mención expresa de los actos o negocios que se van a realizar por encargo.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

La extensión del encargo está determinada por la naturaleza de los negocios encomendados y el mandatario debe obrar dentro de esos límites (Cód. Civil, arts. 1882 a 1888, 1905 y 1906).

Hay dos clases de mandatos especiales: aquellos que se confieren para el cumplimiento de un negocio cierto, individualizado, y los que comprenden una especie determinada de negocios.

En uno y otro caso, la especialidad del poder se determina por la voluntad del mandante, quedando satisfecha la exigencia del art. 1881 del Cód. Civil, cuando expresa en forma inequívoca que las restricciones que la ley presume en el art. 1880 han sido deliberadamente superadas.

En tal caso, basta con que el poder indique la facultad de enajenar inmuebles, sin que sea necesario indicar cuál bien ha de enajenarse.

En conclusión, el Instituto Argentino de Cultura Notarial declara: No ES NECESARIO DETERMINAR LOS INMUEBLES EN LAS ESCRITURAS DE MANDATO, SIENDO SUFICIENTE CON QUE EN TÉRMINOS EXPRESOS, PRECISOS Y CONCRETOS EL MANDANTE CONFIERA LA FACULTAD DE VENDERLOS O GRAVARLOS.

SEMINARIO SOBRE "TÉCNICA NOTARIAL"

Tal como se había programado, durante los días 4 y 5 de mayo se desarrolló en el Salón Gervasio Antonio de Posadas del Colegio de Escribanos el Seminario del epígrafe.

Como de costumbre, tuvo pleno éxito por los temas tratados, prueba de lo cual es el interés despertado entre los notarios asistentes, cuyo número alcanzó la cifra de 206, de acuerdo al siguiente detalle:

Mujeres: 117

Hombres: 89 206

Capital Federal	79
Provincia de Buenos Aires	41
Córdoba	12
Tucumán	7
Río Negro	6
Entre Ríos	5
Salta	2
A determinar	20
Chaco	1
La Pampa	3
Catamarca	5
Santa Fe	11
Chubut	1
Santiago del Estero	2
Jujuy	1
Formosa	5

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Neuquén	1	
Mendoza	1	206