

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

***DOCUMENTOS HABILITANTES(\*)***(215)

NATALIO P. ETCHEGARAY(\*\*)(216)

ESC. ETCHEGARAY. El tema de los documentos habilitantes siempre me interesó como práctica y como técnica; pero la mejor forma de hacer una buena práctica y una buena técnica consiste en conocer, llegado el momento, la solución de fondo.

En el notariado no hay ninguna posibilidad de dividir lo que es teórico de lo que es de aplicación. Como recuerdo del doctor Pelosi, siempre digo que era la persona de consulta ineludible cuando un asunto parecía no tener solución, e invariablemente nos contestaba con una remisión a la ley o a la doctrina. El mejor práctico y, paradójicamente, el hombre más informado en cuestiones de derecho notarial.

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

Parecería que hay una división entre teoría y práctica. Es todo lo contrario: el problema práctico más difícil lo va a resolver quien sabe más teóricamente. De ello no hay ninguna duda. ¿Por qué lo de la técnica? Veamos.

El documento habilitante es uno de los tantos temas de técnica. La técnica no nos va a dar una especialidad notarial determinada. Técnica es sinónimo de notarial; no hay una especialidad. El notario no puede especializarse en sociedades anónimas ni en ningún tema; tiene que especializarse en hacer escrituras. Todo reside en poner en el marco de la escritura el negocio que las partes traen. Y la relativa a los documentos habilitantes es una parte que no es negocial, es una parte común a todas las escrituras, es la parte de intervención: por quién se comparece, y en la parte final de la escritura, en constancias notariales, decir cómo se justifica cuando alguien interviene por otra persona.

Aclarado dónde se detallan en la escritura, lo que interesa - creo que la solución viene siguiendo al Código - es, en principio, la idea: ¿Qué son los documentos habilitantes? ¿De dónde viene esta expresión? Está tomada del Código Civil, de los artículos 1003 y 1004. El primero habla de "poderes y documentos habilitantes", en tanto que el segundo decía anteriormente "procuraciones o documentos habilitantes".

El primer problema que aparece tiene que ver con la redacción, y es el referente a la transcripción o agregación de esos documentos habilitantes.

El artículo 1003 establece que si los otorgantes son representados por mandatarios o representantes legales, el notario expresará que se le han presentado los poderes y documentos habilitantes que anexará a su protocolo.

En algunas oportunidades hemos sostenido opiniones contradictorias con quienes se ocupan de ver nuestro protocolo, que es la Inspección. Tal vez el ajetreo diario no nos permite observar con espíritu crítico lo que muchas veces hacemos en el protocolo. Entonces esa función crítica está en manos de los inspectores, con quienes en ocasiones hemos discrepado sobre el concepto de transcripción o de agregación al protocolo. Este sería el primer problema técnico que se nos presenta en este aspecto.

Cuando se acompaña un documento habilitante, generalmente se agrega. Pero hay un tipo de elemento, que es la autorización judicial, por ejemplo, que surge de un expediente que tenemos a la vista, que transcribimos, y nos despreocupamos de pedir un testimonio de esa autorización judicial para ser agregado al protocolo. Y en alguna oportunidad tuvimos dificultades en el sentido que la Inspección consideraba que faltaba agregar el documento habilitante.

Tengo para mí que la transcripción, la inserción en el texto del protocolo cumple con creces la agregación. Aunque el Código diga ahora que se debe agregar, esa agregación es una evolución del concepto fundamental, que es la inserción en el protocolo, y la exigencia original del Código, de transcribir, se dio como una conquista notarial que derivó en una exigencia menor, que es la de agregar. En consecuencia, si está transcrito, considero que está cumplida con creces la obligación de agregar.

Tanto así es que era muy normal en otras épocas la inserción en el

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

protocolo mediante la transcripción de toda la documentación habilitante, para luego citarla directamente, remitiéndose a esa transcripción cada vez que hiciera falta mencionar la documentación habilitante.

Digo esto porque ha habido discrepancias de tipo formal con Inspección, la que, al ser colegiada, forma un criterio único sobre la base de las conversaciones que su jefatura mantiene con los inspectores, determinando el concepto a seguir.

En buena hora y con buen criterio, en estos cursos siempre se incorpora una etapa destinada a Inspección, la que dará su punto de vista sobre aspectos que yo veo de una forma y ella de otra; y esto sucede tanto en la Capital como en la provincia de Buenos Aires.

A mí me pasa - y lo aclaro - que, por estar tantos años en técnica notarial, generalmente me hacen consultas sobre problemas ya creados. Por lo tanto, el hecho de tratar de solucionar problemas existentes quizá va deformando conceptos, y así, en el afán de señalar que no hay defectos fundamentales en algo que está mal, sacamos una conclusión general disvaliosa. Pero no es este el caso que analizamos.

Es muy delicado decir que algo está mal, porque muchas veces puede afectarse una titularidad, o derechos de terceros que han confiado en el notario y que de ninguna manera son responsables de esta discusión que tenemos nosotros sobre cómo hacer determinadas cosas. Muchas veces, cuando hay que encontrar una solución a negocios ya concluidos, a escrituras ya autorizadas, enfrentamos el problema de su defensa. Ahí presionamos, damos vueltas y, finalmente, vemos que no hay problema, que el título vale. Entonces es función de la técnica revisar por qué decimos que se hacía de determinada manera, si luego no se hace así y debemos decir que igual está bien.

Sobre la interpretación de las normas notariales, es muy poco lo rígido, porque el Código Civil tiene muy pocos artículos en nuestra materia, y lo demás es doctrina. Hay leyes, como las de la provincia de Buenos Aires, que son completas y se pueden aplicar por analogía. Pero, en general, es la doctrina acumulada (inclusive el anteproyecto del Instituto Argentino de Cultura Notarial que nos puede servir como guía) la que debemos tener en cuenta.

Respecto del primer punto conflictivo, considero que la transcripción comprende la agregación; la supera en todo caso. Como ya no existe el problema de fondo (ya no son nulas las escrituras que no tengan agregados los documentos habilitantes, en virtud de la reforma del artículo 1004), estimo que no es del caso dar a este punto una excesiva importancia. Porque este artículo dice que son nulas las escrituras que no tuviesen lugar y tiempo incluso el nombre de los otorgantes, pero se derogó la parte relativa a los documentos habilitantes. Por lo tanto, hay un cambio legislativo y ya no podemos hablar de nulidad. Pero si no están agregados puede plantearse la duda de su existencia. Habrá que probar que existen, si se hace alguna observación; pero en manera alguna se va a atacar la escritura por nulidad formal.

Veamos el aspecto teórico de los poderes. El principal distingo lo

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

encontramos entre el poder general y el poder especial.

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".

Esta forma de estudiar los poderes, refiriéndonos a actos de administración y de disposición, ha sido criticada, pero considero que por ahora, y basado en nuestra legislación, es la más simple y la mejor.

El poder general no es el que usamos todos los días; el que utilizamos a diario es bien especial, aunque lo llamemos poder general.

En el poder general que usamos cotidianamente están determinados todos los asuntos especiales que se pueden realizar. Quiere decir que el poder general (el que usamos todos los días) es una suma de poderes especiales; en cambio, el poder general sin enumeración al que se refiere el Código Civil sólo sirve para actos de administración.

En la legislación mexicana - para tomar un ejemplo - hay que enumerar en el poder general aquello que no se quiere que pueda hacer el apoderado. El poder general es amplio, de administración y disposición, y comprende todos los negocios del poderdante. En nuestro derecho, al contrario, por más que diga eso y se agregue que no se reserva ningún derecho, no alcanza. Es la doctrina que influyó en nuestro codificador.

Nuestra ley exige la expresión "de cada uno de los negocios". Y aquí destaco algo muy importante: "de cada uno de los negocios" como especie de contrato, y no como negocio concreto referido a un bien determinado o a 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 del mandante porque contiene el género de negocio determinado; no necesita decir de qué inmueble se trata. Esto no es solamente teórico: el artículo 1807, inc. 6° 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. . . 6°) Los mandatarios, sin poder especial para el caso, con designación de los bienes determinados que puedan donar".

Deseo enfatizar sobre este concepto (aunque todos lo sepan): el poder general que contenga la facultad de donar no sirve para donar bienes si no dice de qué bien se trata. Por lo tanto, es un error tomar un poder general con facultad para efectuar donaciones y usarlo para donar, porque no se puede. Pero obsérvese que lo dice el Código; no surge de una interpretación restrictiva de los principios orientadores de los conceptos de "poder general" y "poder especial".

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 dar otra facultad. Pero si dice "para vender bienes inmuebles" están comprendidos el de Callao más todos los

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

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.

Quiere decir que dentro del contexto mismo del Código y sin recurrir a ninguna elaboración teórica tenemos, por interpretación lógica, contrario sensu del inc. 6º del art. 1807, que el poder general para vender bienes inmuebles - que es el caso que más nos toca, incluso el de automotores - es perfectamente válido para vender cualquier inmueble o cualquier automotor. Les señalo esto, y lo repito, porque en Revista Notarial de la provincia de Buenos Aires se publicó una consulta, y por error de síntesis la doctrina resultante estableció "que el poder general que no contenga la individualización del bien de que se trata, no autoriza a disponer". Lamentablemente a veces estos errores trascienden a los repertorios.

En el caso citado, el poder no bastaba para el caso en consulta. La doctrina fue generalizada erróneamente. En el número siguiente de la revista se aclaró que la doctrina de la consulta se aplicaba solamente al caso en cuestión, pero ya había circulado.

Insisto en este aspecto porque también en sociedades, durante un tiempo, el Registro Público de Comercio entendía que no se podían constituir por apoderado si no surgían del poder todos los elementos de un contrato de sociedad determinado: tipo, capital, modalidades, etcétera. Sobre esta materia publicó un trabajo el doctor Osvaldo Solari, quien demostró, basándose en doctrina general, que el poder especial es el que contiene el género o especie de negocio, y no necesariamente el que contiene las especificaciones de un contrato de sociedad, o la individualización de los bienes, en nuestro caso.

Entendámonos bien: el poder es especial con sólo contener el género de negocio de que se trata.

Por ello es importante distinguir entre actos de administración y actos de disposición. Los actos de administración son los que están implícitos en el poder general de administración; los actos de disposición son los que deben estar expresamente establecidos.

De un poder general, amplio, de administración y disposición, donde hay muchas cláusulas especiales, muchos negocios especiales, la falta de alguno determinado no es problema si puede ser considerado acto de administración, pero sí lo es si fuera acto de disposición.

La diferencia entre administración y disposición está basada en la importancia que tienen los bienes de que se trata, en el patrimonio del poderdante.

Administrar los bienes es conservarlos para que rindan rentas, utilidades, productos. La administración va dirigida al mantenimiento, a la fructificación, al mejoramiento. La pregunta es: qué función cumplen esos bienes en el patrimonio del titular, y qué función cumplen en relación con esos bienes las actividades que está tratando de realizar el apoderado.

La administración no dispone de los bienes, no los compromete para nada. Por eso nuestro Código, sin hacer ningún tipo de división teórica, determina en el artículo 1881 cuáles son los negocios para los que se necesitan

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

poderes especiales.

Sistematizando ese artículo, advertimos que son necesarios poderes especiales para los actos que escapan a la administración común. Y entre éstos tenemos ante todo los actos que se llaman de administración extraordinaria, o de extraordinaria administración, como es, por ejemplo, el arrendamiento por más de seis años. ¿Por qué el Código dice que hay que tener poder especial para realizar un arrendamiento por más de seis años? Quiere decir que el que tiene poder de administración puede realizar arrendamientos por plazos menores a seis años, aunque no diga que los puede efectuar. Es decir, dentro de la administración está arrendar. Entre nosotros, en un tiempo llegó a decirse que arrendar por el tiempo que fuera era un acto de administración extraordinaria, porque, en virtud de la prórroga de los contratos de locación, prácticamente se estaba disponiendo del patrimonio, no se lo administraba.

El artículo 1881 se refiere en su inciso 10 al arrendamiento por más de seis años, y en el 9º habla de prestar dinero o de tomar dinero prestado o de hacer pagos no ordinarios de la administración, con lo que nos está indicando que esos actos, que normalmente son de administración, escapan a una administración común. Dice el inciso 10 que se requiere poder especial "para dar en arrendamiento por más de seis años inmuebles que estén a su cargo", y el 9º establece que "para prestar dinero, o tomar prestado, a no ser que la administración consista en dar y tomar dinero a intereses, o que los empréstitos sean una consecuencia de la administración, o que sea enteramente necesario tomar dinero para conservar las cosas que se administran".

Tenemos así: primero, los actos que escapan a la mera administración son los actos de administración extraordinaria; y segundo, los actos de obligación, que no nacen como actos de disposición patrimonial, pero, en esa obligación que se está constituyendo, se está en definitiva, contratando algo que puede caer sobre el bien y comprometer al patrimonio. Por ejemplo, para la novación, para transigir, para renunciar, para ser depositario, para prestar servicios, para ser fiador, para aceptar herencias, para reconocer obligaciones anteriores (incisos 2º, 3º, 4º, 11, 12, 14, 16 y 17 del artículo 1881, respectivamente) son necesarios poderes especiales porque son actos de obligación. En principio, no hacen referencia a ningún bien determinado; sin embargo, se requieren poderes especiales.

Los actos de disposición en sentido estricto son aquellos en que se compromete directamente la existencia de un patrimonio produciéndose un cambio actual en el bien, ya fuera transmitiéndolo, con lo que se pierde inmediatamente, o afectándolo con algo de carácter real, como es el caso del gravamen hipotecario.

De manera que la enajenación, el gravamen y la afectación son actos de disposición en sentido estricto, y lo vemos en los incisos 7º, 8º, 15 y 13 del artículo 1881, que establece, como sabemos, la necesidad de poderes especiales. Dice el inciso 7º: "Para cualquier contrato que tenga por objeto transferir o adquirir el dominio de bienes raíces, por título oneroso o gratuito", y el 8º: "Para hacer donaciones, que no sean gratificaciones de

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

pequeñas sumas, a los empleados o personas del servicio de la administración". Ya hemos visto que el artículo 1807 exige la individualización del bien de que se trata, para los casos de donación.

El inciso 15 dispone: "Para constituir o ceder derechos reales sobre inmuebles", y el 13, "para formar sociedad".

En cuanto a los negocios familiares, los encontramos en los incisos 5° - para contraer matrimonio a nombre del mandante - y 6° - para reconocimiento de hijos naturales -.

El artículo 1881 contiene toda la elaboración de la doctrina que ustedes pueden encontrar en cualquier texto. Es decir: sobre la base de esta norma se puede expresar la doctrina de actos de administración y de disposición, y, dentro de estos últimos, los actos de disposición en sentido estricto, los de disposición por obligación y los de extraordinaria administración.

Vienen después los artículos que interpretan el poder especial. Por ejemplo, el 1882, que establece que "el poder especial para transar no comprende el poder para comprometer en árbitros", y el 1883, que dispone que "el poder especial para vender no comprende el poder para hipotecar, ni recibir el precio de la venta, cuando se hubiere dado plazo para el pago; ni el poder para hipotecar, el poder de vender". Esto es muy importante porque aclara que no es cierto aquello de que el que puede lo más puede lo menos, como sería pretender gravar con hipoteca, porque puede realizar una venta.

Queda bien claro en este caso que no hay lugar a interpretación: el poder para vender no comprende el de hipotecar, ni recibir el precio de la venta cuando hubiere plazo para el pago, ni el poder para hipotecar comprende el de vender.

Interesa destacar los artículos 1884 y 1886, que son los que tienen la doctrina fundamental: el primero, el principio general; el otro, la atenuación de ese principio.

Dice el artículo 1884: "El mandato especial para ciertos actos de una naturaleza determinada, debe limitarse a los actos para los cuales ha sido dado, y no puede extenderse a otros actos análogos aunque éstos pudieran considerarse como consecuencia natural de los que el mandante ha encargado hacer".

La consecuencia natural y la analogía están borradas de la interpretación de los poderes. Sin embargo, el artículo 1886 dispone: "El poder para contraer una obligación comprende el de cumplirla, siempre que el mandante hubiere entregado al mandatario el dinero o la cosa que se debe dar en pago".

Este artículo no permite una interpretación analógica, pero sí extender un poder a actos que parecería fueran consecuencia de lo encargado. El artículo 1884 dice que las consecuencias no están comprendidas en el poder, y el artículo 1886 habla de cumplir una obligación.

Estas normas no son contrarias, y constituyen una aclaración para dos o tres casos típicos de la escribanía. Por ejemplo, el supuesto del poder para vender sin mención de que se puede firmar la escritura traslativa de dominio. Si tomamos la escritura como consecuencia de la compraventa y no hay poder para firmar la escritura, parecería que no hay posibilidad de hacerlo porque el poder que se tiene sólo dispone la venta.

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

En cambio, si lo tomamos con el concepto del artículo 1886, de que vender es una obligación que se contrae a nombre del mandante y firmar la escritura es el cumplimiento de esa obligación, lo podemos utilizar.

Para entender esto es muy importante el concepto de negocios complejos, de aquellos que no se cumplen con una sola prestación, sino que tienen un camino de realización, un circuito de cumplimiento. Por ejemplo: vender un inmueble con un poder especial por escritura pública.

Para una doctrina, vender un inmueble es firmar la escritura pública de compraventa. Para otra (para mí, la doctrina más amplia y más razonable, aunque la anterior está sostenida por muchos notarios en un intento por defender la escritura como base normal del negocio de compraventa), el negocio de la compraventa, llámese precontrato o como se quiera, aunque no nos guste, está fuera de la escritura. No hace falta escritura para que haya compraventa de bienes inmuebles. Comprar es prometer transmitir el dominio, por un lado, y, por el otro, prometer el pago del precio. La compraventa está perfectamente terminada como contrato obligacional con el boleto, ya fuera hecho por escritura pública o por papel privado, y aunque se le llame precontrato, para mí es contrato; pero no hagamos problemas por la denominación.

Supongamos el caso de una persona que tiene poder por escritura pública para vender un inmueble - si no tuviera escritura pública solamente podría firmar el boleto y nada más - , y lo vende. ¿A qué se obligó al vendedor? A transmitir el dominio. ¿A qué se obligó al comprador? A pagar el precio un plazo determinado. Llegado este plazo, ¿cuál es la obligación del vendedor? Entregar el inmueble y firmar la escritura. ¿Cuál es la obligación del comprador? Recibir el inmueble y pagar.

Hay que aplicar aquí el artículo 1886: contrajo una obligación a nombre de su mandante y tiene que cumplirla, sobre todo, como dice el artículo, si recibió la cosa o el dinero que se debe dar en pago de la obligación contraída.

Por lo tanto, el vendedor da en pago de su obligación el inmueble; el comprador da en pago de su obligación el dinero u otro inmueble si se hubiese hecho una permuta.

Ante estos dos aspectos, ¿qué hace el notario? ¿Considera que el poder es insuficiente porque no expresa "firmar la escritura" ¿Estima, por otro lado, que el poder es suficiente porque el apoderado al tener poder para contraer obligaciones debe cumplirlas, ya que no tiene sentido que le inicien un juicio por escrituración al mandante?

La representación es válida cuando se tiene el documento apto por escritura pública, aunque no incluya la expresión "firmar la escritura", porque si la consecuencia está vedada por el artículo 1884, la posibilidad de cumplir una obligación está dada por el artículo 1886.

Hay muchos notarios destacados que dicen que si no está prevista la facultad de firmar la escritura, no se puede usar el poder. Mi opinión es contraria: entiendo que en virtud del artículo 1886 se puede usar.

Otro caso de aplicación del artículo 1886 lo planteo en estos términos: La persona que tiene poder para vender un departamento ¿puede firmar el



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

reglamento de copropiedad? En este supuesto, tengo en contra la opinión de la Comisión de Consultas del Colegio de la Provincia de Buenos Aires.

Siguiendo el planteo, esa persona tiene poder especial para vender e inclusive para firmar la escritura, y resulta que no hay reglamento de copropiedad, ¿hay que hacer un juicio por escrituración?

La Comisión de Consultas de mi Colegio sostiene que el poder para vender una unidad no comprende el de poder otorgar el reglamento de copropiedad. Yo pienso que sí, y considero que está dentro del artículo 1886.

Poder contraer la obligación "vender el departamento tal" comprende todo lo necesario para cumplirla, y cumplirla abarca inclusive otorgar el reglamento.

El reglamento de copropiedad tiene aspectos de voluntad especial relativos a la convivencia, pero no puede salirse de su función fundamental, describir lo que está en el plano, y lo que está en el plano está dictado por la construcción. Hay aspectos de redacción que se van incorporando con la experiencia, y algunos reglamentos están mejor hechos que otros para defender los intereses del primitivo dueño, que se puede reservar algunos aspectos.

En definitiva, el reglamento es la literatura del plano, es poner por escrito lo que está dicho en el plano. Inclusive, si se demanda por escrituración en esas condiciones, el juez firma el reglamento.

Lo mismo podemos decir de cualquier otro caso, en el que la escritura por firmar o el negocio por hacer es una forma de cumplimiento de un negocio ya pactado. El contrato de compraventa es el típico: promesa de transmitir el dominio y promesa de pagar. Escritura, parte o parcela, del cumplimiento del negocio obligacional de la compraventa. Entrega de la posesión, otra parcela del cumplimiento de ese negocio. El otro aspecto del cumplimiento es el pago, pero a cargo de la otra parte contratante.

Nadie duda de que el pago puede quedar aplazado. ¿Hay o no compraventa porque el pago está aplazado? Sí, la hay igual. Nadie duda de que hay compraventa, aunque todavía no se haya hecho tradición, y nadie duda de que hay compraventa aunque todavía no se hubiera escriturado. Son pasos de un negocio complejo, cual es el de la adquisición del dominio por compraventa.

Por otra parte, en la práctica, el lenguaje se deforma pensando que la única forma de adquirir el dominio es mediante la compraventa, y por eso a veces se dice: la escritura de venta del aporte. No es la escritura de venta del aporte; es la escritura de transmisión de dominio por aporte. No es la escritura de venta por dación en pago; es la escritura de transmisión de dominio por dación en pago.

Todos lo sabemos; pero hay una deformación en el lenguaje por aspectos prácticos; inclusive hablamos de cómo se pone el precio del aporte. El precio es el aporte. No hay ninguna duda, entonces, que la compraventa es una de las causas de adquisición del dominio. Luego, la adquisición del dominio, como consecuencia de la compraventa, estaría vedada por el art. 1884; pero, como cumplimiento de la compraventa, estaría permitida por el

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

art. 1886.

Creo que éste es el aspecto fundamental que más nos toca como escribanos. Hay otros casos especiales; aparte del que contempla el art. 1882, existe un caso especial a tener en cuenta en estos momentos, sobre todo, y es el referido a las hipotecas. Dice el art. 1885: "El poder especial para hipotecar bienes inmuebles del mandante, no comprende la facultad de hipotecarlos por deudas anteriores al mandato".

Hoy día se hacen con bastante frecuencia arreglos de tipo extrajudicial, ya con cesión de bienes, ya con hipoteca, o con algunos gravámenes especiales que algún acreedor quirografario consigue para tratar de protegerse frente a un deterioro del patrimonio del deudor. Por eso hay que tener en cuenta que el apoderado del deudor que va a firmar la hipoteca debe estar facultado expresamente para hipotecar el bien en garantía de esa deuda anterior, que es el caso más corriente. Si firma directamente el deudor, no hay problema, pero si es el apoderado, en el poder especial para constituir hipoteca, debe decir además de qué obligación se trata.

De cualquier manera, hay pautas doctrinarias para interpretar los poderes. Además hay que distinguir entre facultad e instrucción. Las facultades son las expresas; las instrucciones generalmente están dadas en forma verbal y, a lo mejor, en cartas reservadas. Es decir, muchas veces no surgen del poder.

Me voy a permitir leerles las normas doctrinarias de interpretación, sacadas de un texto de Ernesto Sánchez Urite, titulado Mandato y representación, editado por Abeledo - Perrot, y son muy claras. Dicen así:

"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; 1) aprobación tácita dada por el principal a anteriores actos representativos de la clase del que efectúa; 2) la naturaleza y condiciones de la relación interna entre el principal y el apoderado; 3) si el poder ha sido otorgado para un fin determinado se extiende a todos los actos necesarios para la consecución del mismo".

Este punto 3), que el autor ha puesto en bastardilla en el texto, coincide, en cierta forma; con la idea de llamar la atención, que es lo que decíamos recién: el poder para un fin determinado se extiende a todos los actos necesarios para su cumplimiento. Vale decir, el poder para contraer una obligación comprende el de cumplirla.

Continúa diciendo Sánchez Urite: "Los límites dentro de los cuales el apoderado puede obligar al principal se denominan facultades, las que

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

surgen del poder, no de la relación jurídica que fuera del mismo puede existir entre principal y apoderado (por ejemplo, un mandato). La relación que fuera del poder pueda existir entre el principal y el apoderado, puede surgir de un contrato de mandato, de un contrato de sociedad, etc. ; allí puede indicársele al representante la manera cómo se desea que cumpla su negocio representativo, esto es lo que se denominan instrucciones; las mismas pueden ser dadas verbalmente, por escrito, etc. ; lo que interesa al tercero es la extensión del poder, o sea las facultades que emanan del mismo; y mientras el apoderado actúe dentro de esos límites, obligará válidamente al principal".

"En cambio, las instrucciones surgen de la relación interna entre el principal y el apoderado, aun cuando éste no las cumpla, si actuó dentro de los límites de sus facultades obliga al principal, ello sin perjuicio de que en este caso deberá luego responder ante el principal por no haber seguido sus instrucciones, pero el acto representativo es válido".

Es importante destacar que en nuestro derecho hay una confusión entre poder y mandato por la forma de haberse establecido en el articulado del Código, por lo que hay que distinguir entre el mandato, que es el contrato, y el poder, que es otra cosa. El poder es unilateral, recepticio, emana de una persona que desea darle a otra su representación; puede otorgarse el poder y, sin embargo, no estar decidido todavía encargarle el negocio.

Aprovecho esta circunstancia para decir que, para mí, el poder se expide cuando se saca el testimonio para el mandante, que es el que tiene derecho a tenerlo, y no para el mandatario. Esto, que parece un poco sofisticado en este caso, adquiere gran importancia en el segundo testimonio. El apoderado no puede ir a la escribanía a pedir un segundo testimonio de un poder, por cuanto una de las formas de revocarlo es pedirle el primer testimonio. Entonces, si va a pedir el segundo testimonio, podemos presumir que ha sido revocado, toda vez que no hay una forma de revocación pública en nuestro derecho local, entonces todo se basa en la buena fe y en aspectos exteriores.

Al único que podemos extender un segundo testimonio, si va a pedirlo, es al mandante; por lo tanto, el primero es también para el mandante. No hay una relación bilateral en el poder, en el cual existe todavía una disposición unilateral del mandante que lo encarga y se lo lleva él, a menos que diga: "entrégueselo al mandatario", y esa orden debe conservarse en poder del notario.

La forma del poder está dada por la forma en uso del lugar donde se da el poder. Es válido el poder por instrumento privado que viene de Estados Unidos, es válido el poder en documento extraprotocolar, aunque notarial, que viene de Italia.

Carecemos aún de una fuente de información que nos permita saber con seguridad si un poder fue dado con las reglas de forma del lugar donde se hizo. En caso de duda hay que recurrir en consulta a los especialistas de Derecho Internacional privado. Pero en principio, los poderes más usuales son de países que ya conocemos. La forma del poder está dada por el lugar donde se otorga, es decir, la forma es *locus regit actum*.

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

En nuestro país, las formas son generalmente libres. En nuestro derecho hay libertad de formas; es un derecho evolucionado. Pero hay casos en que se exige la forma pública; tal lo dispuesto en el artículo 978 del Código Civil. En tanto que el art. 977 dice que una forma pública no puede ser suplida por ninguna otra, el art. 1184 expresa cuáles negocios exigen la forma pública para el poder. En principio, está dada por la forma ya pública del negocio. Al decir "forma" me refiero a los requisitos de forma. El poder debe tener los mismos requisitos de forma que el negocio de fondo para el que va a ser utilizado.

El artículo 1184 establece que deben ser hechos por escritura pública. . . inciso 7º) ". . . los poderes generales o especiales que deban presentarse en juicio, o los poderes para administrar bienes, y cualesquiera otros que tengan por objeto un acto redactado o que deba redactarse en escritura pública".

El poder para otorgar un negocio por instrumento privado puede ser hecho en forma privada; lógicamente, el poder para ser utilizado en escritura pública, debe tener la forma pública.

¿Cuál es el destino de ese poder? ¿Qué pasa con el poder? ¿Qué se hace con él? ¿Se agrega al protocolo, se transcribe? El Código dispone la agregación al protocolo del poder especial y la copia del poder general cuando haya que devolverlo por alguna causa.

El destino está ligado especialmente a la exhibición del poder. La exhibición del poder es una forma de acreditar que está vigente. Debe ser exhibido cada vez que es utilizado; en cambio, no debe ser transcripto o agregado cada vez que deba ser utilizado.

No hay que confundir la exhibición, que tiene lugar para cada caso que deba ser utilizado, con la agregación, que se hace una sola vez. El hecho de que esté en el protocolo no nos exime de que en cada caso exijamos la presentación o la exhibición del poder.

El tercero de buena fe que contrata con quien exhibe el poder, aunque éste estuviere revocado, está actuando bien.

En este aspecto de la vigencia del poder, lo único que nos queda para acreditar la vigencia es la expresión del mandatario o del representante, de que el poder está vigente, por lo que se usa como fórmula en todas las escrituras asegurar que el poder está en vigor.

Creo que está bien usarla, pero, aunque no se lo diga, usar el poder es una manifestación implícita de que está vigente.

Se me ocurre que una forma de asegurar la vigencia consistiría en armar Registros de Revocatorias, porque se comprobó que los anteriores Registros de Mandatos y Representaciones no rendían utilidad en la práctica, porque se anotaban los poderes y no las revocaciones, y, además, en casos de urgencia, se podía prescindir del certificado.

Sería interesante - y la idea la lanzo con frecuencia con el propósito de que alguna autoridad del Colegio Notarial la recoja - que los Colegios de Escribanos armaran (tal como lo hicieron en alguna medida con los Registros de Testamentos, como una colaboración, sin exigencia legal alguna) los Registros de Revocatorias, en forma gradual, hasta hacerse

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

obligatorio que todo notario que autorice una escritura de revocación lo comunique a su Colegio, al que puede concurrir quien quiera saber si determinado poder ha sido revocado.

Se me podrá decir para qué va a solicitar la vigencia el escribano - si no hay ninguna exigencia para ello. Contestaría: primero, la norma notarial generaría un compromiso profesional; segundo, el que hace la consulta se puede ahorrar un dolor de cabeza, y tercero, con un poco de frecuentación y con el tiempo se generaría una costumbre muy útil.

Quien sale de viaje y deja un poder general pregunta a veces cuándo lo revoca. Nunca. Inclusive podrá revocarlo, pero si no publica en los diarios más importantes un aviso a la comunidad informando que el poder tal está revocado, terceros de buena fe pueden contratar con el apoderado. El poder general es de tiempo indefinido. Por eso, cuando llega a nuestras manos un poder general otorgado años atrás, nos preguntamos si el que lo dio habrá muerto. No importa que no viva frente al tercero que de buena fe ignora la revocación por fallecimiento.

Por eso pienso que los Colegios tendrían que organizar, no un Registro de poderes, que no sirve, que ya fracasó, sino un Registro de Revocatorias, y nosotros, mientras tanto, utilizar la constatación en la escritura matriz de ese poder, porque a veces funciona lo que Raúl García Coni llama "el exhorto notarial". Es decir, el escribano que autoriza la revocatoria debe tener la precaución de avisar al escribano o al archivo que tiene esa escritura matriz que mediante una nota marginal se haga constar que fue revocado el poder, ante tal escribano y por tal escritura.

Si eso funcionara más o menos fluidamente, cada revocatoria estaría anotada en la escritura matriz y habría un aspecto incipiente (no orgánico, ni siquiera metódico) de Registro donde fijarse para poder enterarse si estuviera revocado y evitar así el juicio donde se trataría de demostrar, por el mandante, la mala fe del tercero.

Hacemos hincapié en el aspecto referido al exhorto notarial y a la constatación en la matriz, más allá de que la falsificación de poderes impone, como trabajo notarial especial, ver la escritura matriz o hablarle al colega o encontrarlo de algún modo cuando se nos presenta un poder. Es más fácil falsificar un testimonio de poder que falsificar uno de compraventa, porque no se inscribe, no hay control de Registro, ni hay folio de seguridad. Además, desgraciadamente, el poder es, inclusive por de formación profesional nuestra, la forma más fácil de introducir la sustitución de personas, ya que no debe acreditarse posesión ni título. Desgraciadamente eso no lo arreglamos viendo la escritura matriz.

Abordaremos ahora el tema de la sustitución. La figura de la sustitución está contemplada en el artículo 1924 del Código Civil. Este artículo permite la sustitución no autorizada; el art. 1942 la niega.

Luego de tantos años de existencia del Código Civil, podríamos pensar, ante el artículo 1942, que su aplicación textual significaría que estamos aplicando mal la sustitución no autorizada.

La sustitución, por fórmula, está en casi todos los poderes, ya que los terminamos diciendo: cuantos más actos y diligencias sean conducentes al

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

mejor desempeño de este mandato, que podrá sustituir, pero si no se dice que se podrá sustituir, igualmente se puede hacer. Esa es la norma tradicional, esa es la interpretación y eso es lo que vale. Lo que pasa es que si no está autorizado, el que sustituye es responsable de la persona que elija para el negocio que va a realizar en nombre del mandante.

En todo caso, la sustitución es un poder que da el primitivo apoderado en nombre del mandante para que el tercero realice determinados actos. De ninguna manera está prohibido, si no está expresado, que el apoderado pueda realizar los actos por intermedio de un apoderado suyo. Dicho de otra manera; el caso del apoderado no es personalísimo. Se puede delegar en otro; entonces, en lugar de sustituir podrá dar poder. En la escritura Pedro dirá que, como apoderado de Juan, da poder a Carlos para que realice lo que Juan le había encomendado a él. Este es el sentido de la sustitución. En lugar de hablar así, la figura de la sustitución dice que Pedro, como apoderado de Juan, sustituye en Carlos la facultad que tiene.

Si está autorizado, no hay problema. Si no lo está, responde por la persona que elija. Puede también estar autorizada una persona determinada. Pero veamos qué dice el artículo 1924: "El mandatario puede sustituir a otro en la ejecución del mandato; pero responde de la persona que ha sustituido, cuando no ha recibido el poder de hacerlo, o cuando ha recibido este poder, sin designación de la persona en quien podía sustituir, y hubiese elegido un individuo notoriamente incapaz o insolvente". Luego, autorizado o no, es responsable de la persona que elija. Pero autorizado, solamente es responsable si eligió a una persona notoriamente incapaz o insolvente.

En consecuencia, advertamos al que sustituye que es responsable de la persona que elija y que de ninguna manera podrá soslayar, en sus relaciones internas con el mandante, los problemas que depare la actuación deficiente del mandatario que él pone, o en quien sustituye sus poderes.

Si la sustitución está prohibida no se puede sustituir. Pero el artículo 1942 dice: "La sustitución del mandatario no autorizada por el mandante, ni ratificada por él, no le obligará respecto de terceros por los actos del sustituto". Este artículo, ríamente leído, parecería decir que sustitución no autorizada es la hecha sobre la base de un poder que no tiene la facultad de sustituir. Pero no es lo mismo ser responsable por los actos de nuevo mandatario (art. 1924) y que no haya negocio, que es lo que dice el artículo 1942. Una cosa es que no haya negocio respecto de tercero y otra, la relación entre mandante y mandatario.

Toda la doctrina sostiene que el artículo 1942 está mal, o sea, que es una norma que el codificador no tuvo en cuenta, porque si el artículo 1924 establece que la sustitución no autorizada lo único que hace es hacerlo responsable de la persona que elige, no puede decir luego, en el artículo 1942, que el negocio no vale si no se ratifica.

La doctrina considera que este artículo se aplica cuando la sustitución está prohibida, que eso es lo que quiso significar Vélez, en última instancia, para el caso en que hubiera que aplicarlo. Es decir, vistas las diferencias de intención entre el art. 1924 y el art. 1942, debe tomarse este último en el sentido que quiso referirse a las sustituciones prohibidas, como es el caso

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

que solamente permitiera sustituirlo en persona determinada. Entonces, lógicamente, otra sustitución está prohibida. Se la sustituye en otra persona, estaría pendiente de ratificación por el mandante, como cuando se acepta la actuación de un mandatario sin poder, se está pendiente de ratificación.

El anteproyecto de reformas y el proyecto de Bibiloni descartan este artículo diciendo que no lo repiten porque se contraponen al 1924 y no tiene utilidad alguna. Pero no olvidemos que está en el Código, es decir que, en algún momento, judicialmente alguien puede rescatarlo y como no estaba autorizada la sustitución resulta que el negocio concluido no es tal.

No los quiero asustar, deseo seguir con la doctrina tradicional; pero el artículo existe y no sabemos en qué momento alguien puede sacarlo a la luz, inclusive plantearlo ante la justicia y el juez que intervenga entienda, a resultas del juicio, que tiene razón.

Lo mismo pasa en la compraventa, donde desde el punto de vista general del pacto comisorio es ahora implícito, no es necesario que esté expreso (art. 1204), pero está vigente el artículo 1432, que dice que, en la compraventa de inmuebles, si no se pacta, no hay pacto comisorio.

Todos los autores están de acuerdo con la vigencia general del pacto comisorio implícito, pero el artículo está en vigor. Esto es lo que quería aclararles respecto de la sustitución para que no se asusten cuando vean el artículo 1942 y piensen, con sorpresa, que están haciendo sustituciones no autorizadas y ese artículo se opone. La doctrina dice que no se aplica, pero el artículo está vigente.

Otro tema que para mí es fundamental, porque es un poco un tabú notarial, es el del autocontrato, el contrato consigo mismo, o de mandatario o representante en causa propia, o representante de dos personas a la vez.

¿Por qué un mandatario, en principio, no puede contratar por sí en lo que se le ha encargado hacer? Por una razón lógica: hay un conflicto de intereses. No es posible que quiera vender en 10 y como comprador quiera comprar en 9. Si el mandante le encomienda vender a 10 tiene que tratar de vender a 10; pero, si él es el comprador, va a tratar de pagar 9, por un conflicto lógico de intereses en la compraventa, salvo que se hubiera aclarado que podría vender en 9.

Vamos así aclarando esta fórmula. El autocontrato o contrato consigo mismo o aprovechamiento de la representación para sus propios intereses no está esencialmente prohibido, está naturalmente prohibido. Pero si hay una conformidad implícita en la forma de plantear el negocio, o una conformidad expresa del mandante, puede ser utilizado.

No hay que temer utilizar un poder que permitirá comparecer una misma persona por el vendedor y el comprador, si ese negocio, tal cual está expresado, se halla autorizado, implícita o expresamente, desde el comienzo.

El caso típico de autocontrato está, en la ley de sociedades, en el artículo 271, que habla de la contratación de la sociedad con sus directores. Es un caso que se aplica a la anónima, a la comandita, a los gerentes de la S. R. L. Por otra parte, está en el Código Civil en la norma general, contenida en el artículo 1908, que establece: "El mandatario no ejecutará fielmente el

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

mandato si hubiese oposición entre sus intereses y los del mandante, y diese preferencia a los suyos". Desde ya se presume que dio preferencia a los suyos si se le encargó vender y resulta comprador.

Otra norma general la encontramos en el artículo 1918, que dispone: "No podrá el mandatario por sí ni por interpuesta persona comprar las cosas que el mandante le ha ordenado vender, ni vender de lo suyo al mandante, lo que éste le ha ordenado comprar, si no fuese con su aprobación expresa".

Aquí está el principio general y la atenuación de la autorización expresa.

El artículo 1919 da un caso especial: "Si fuese encargado de tomar dinero prestado, podrá prestárselo él mismo al interés corriente". Aquí está implícitamente autorizado porque no está haciendo ningún negocio, ya que está prestando el dinero al interés corriente. Luego, la oposición de intereses entre ambos está zanjada porque hay una norma común; el valor del interés. No se está aprovechando de esa situación.

Sigue diciendo este artículo: ". . . pero facultado para dar dinero a interés, no podrá tomarlo prestado para sí, sin aprobación del mandante", caso práctico de aprobación expresa que trae el mismo Código.

Debemos tener en cuenta que la norma general es que hay oposición de intereses por lo común entre mandante y mandatario. Esta norma cede frente a la aprobación implícita o expresa del mandato.

El caso típico que ha proliferado últimamente es el poder irrevocable, al que se lo usa para concluir negocios en los que el comprador aparece en comisión. Se otorga, entonces, un poder irrevocable para transmitir a una tercera persona, o al comitente, debiendo tenerse en cuenta que, a lo mejor, nunca aparece el comitente, por lo que tendrá que escriturarse a sí mismo. Esto se aclara poniendo que se confiere poder especial irrevocable para escriturar a favor del comitente, o del propio comprador en comisión si a la época de la escrituración no hubiere individualizado al comitente. Llegada la época de concretar el negocio, la circunstancia de que el gestor o estipulante por otro, como se le quiera llamar con todo derecho, no dice para quién es la comisión, no significa que no haya negocio; lo hay, pero para él, porque invocó que era para otra persona, mas como no pudo justificar la representación, cae en la esfera de su propio interés. Ese poder sirve para que actúe en nombre del mandante y en su nombre, porque no cambia nada, el negocio está claro: precio, cosa, condiciones. Todos los elementos del negocio de la compraventa están presentes y hay una aprobación implícita, primero, y en este caso una aprobación expresa por cuanto el poder dice que sirve inclusive para que escriba a su nombre, si no apareciere o no se individualizare el comitente en el momento de la escritura.

El autocontrato no está prohibido; es válido siempre que no aparezca flagrante un aprovechamiento del apoderado de la situación que tiene en sus manos, porque expresa o implícitamente esté autorizado.

Yendo a la ley 19550, estimo que el artículo 271 contempla un caso muy importante por las posibilidades que da. Además, hay en el Código de Comercio artículos que se refieren a los consignatarios, en qué momentos pueden comprar para sí las mercaderías que han tenido para vender. Todos



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

estos artículos tienen el mismo sistema y en la práctica demuestran la doctrina que hemos señalado.

Dice el artículo 271: "El director sólo puede celebrar con la sociedad los contratos que sean de la actividad normal de ella, en las mismas condiciones que la sociedad hubiere contratado con terceros, haciendo saber su participación al directorio y síndico y absteniéndose de intervenir en la deliberación".

En esta primera parte del artículo se indica que el negocio es la actividad normal de la sociedad. ¿Qué quiere decir "actividad normal"? La que realiza habitualmente. Adviertan que no estoy hablando del objeto; no confundamos actividad normal con objeto social porque hay sociedades que tienen diez objetos sociales, con lo que entraríamos en el concepto de los objetos muertos, como dice la doctrina, que son aquellos que no se ejercen.

La actividad normal de la sociedad está dando una suerte de aprobación implícita. Aquí podríamos referirnos a aquellos famosos juicios de si las compañías de seguros podían asegurar a sus presidentes, o si los directivos de las empresas de aviación podían tomar pasajes en los aviones de su empresa, cosas éstas que hoy nadie se va a detener a pensar.

La primera parte del artículo 271 establece un rito a cumplir: el director debe hacer saber su participación personal, en los contratos que son de la actividad normal de la sociedad, al directorio, al síndico, y debe hacerse reunión del directorio, y el director comprendido en esa situación deberá abstenerse.

Se discute si abstenerse es retirarse. Pienso que sí, que si la reunión tiene quórum puede retirarse; si no hay número, deberá quedarse para formarlo.

Retirarse es una forma delicada de abstenerse. Inclusive evita que con su sola presencia presione para que le otorguen la autorización. La ley habla de abstenerse, y una forma de abstenerse es no estar.

Sigue diciendo el artículo 271: "Los contratos prohibidos en el párrafo anterior. . .". Quiere decir donde no hay aprobación implícita. La aprobación implícita está dada por la actividad normal y el rito de hacer saber, y abstenerse en el directorio.

Y continúa: ". . . podrán ser celebrados con autorización previa de asamblea extraordinaria". Es decir, que si el acto a realizar por el administrador con su sociedad no es de la actividad normal de ella, está prohibido. Sólo lo puede realizar con aprobación previa de una asamblea extraordinaria.

Es muy delicado determinar si está o no en el objeto. Por eso, cuando la sociedad es de familia, sugerimos siempre que se haga la asamblea para que nadie en el día de mañana trate de encontrar algo que no era del objeto normal de la sociedad y sostenga que estuvo mal encarada la autorización dada solamente por el directorio, cuando debió haber sido acordada por asamblea. En la práctica lo ideal es realizar la asamblea.

La parte final del artículo 271 dispone que "los actos o contratos celebrados en violación de estas normas son nulos, de nulidad absoluta".

El artículo es muy duro, a pesar de que haya jurisprudencia que dice que se puede ratificar, que se puede confirmar. Si no hay asamblea previa a la

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

escritura, existe el problema de que estudien el título y le encuentren defectos.

La asamblea ¿debe ser previa a la escritura o al boleto? Para mí, la asamblea es previa a la escritura. Aunque, en mi concepto doctrinario, el contrato es el boleto, el negocio no se cumple hasta que se hace la escritura. Creo que sería demasiado llevar a su último extremo una doctrina que dice que el negocio está en el boleto y que hace falta la asamblea para el boleto. Como el boleto - lo demuestran todas las escrituras y los protocolos que se lean - puede no existir, y no es obligatorio que exista, lo que la asamblea ve es el contrato que el presidente, o director o representante o apoderado hizo con ese director que quiere contratar.

Sobre la base de este boleto la sociedad se reúne y se entera de que hay tal negocio. No creo que la asamblea sea previa al boleto; debe ser previa a la escritura. Justamente los tratos que hay son los que dan origen a la asamblea. La asamblea no surge de la nada; se genera por una relación contractual. Inclusive, el contrato está subordinado a la autorización de la asamblea.

Hay un caso especial: que la sociedad venda por boleto a su presidente y éste ceda el boleto. Ahí sí se impone la asamblea para el boleto. ¿Cómo el presidente o el director de una sociedad va a comprar a 10 a la sociedad y va a vender a 11 ? Esto es lo que la ley cuida.

Para que ese señor compre en 10 debe tener autorización, ya no para la escritura sino para el boleto.

Son dos casos distintos. La sociedad que aparece vendiéndole a un director no necesita de la asamblea para el boleto; la necesita para la escritura. Nadie se animaría a atacar esa escritura porque la asamblea fue anterior a la escritura, aunque posterior al boleto. En cambio, cuando la venta es a tercero, y éste llega por cesión de un director, que fue el primitivo comprador, la asamblea debe ser para el boleto. Que en ese caso se haga la asamblea con posterioridad al boleto y la jurisprudencia diga que está bien, justamente es uno de los casos en los que se dice que no importa que la asamblea haya sido posterior al negocio.

Creo que debe ser anterior a la escritura, que es la forma de perder el dominio, aunque no sea anterior al contrato.

El artículo 272 habla del interés contrario, aspecto que no se refiere a la bondad del título sino a las relaciones director - sociedad. Dice: "Cuando el director tuviere un interés contrario al de la sociedad, deberá hacerlo saber al directorio y a los síndicos y abstenerse de intervenir en la deliberación, so pena de incurrir en la responsabilidad del artículo 59".

La responsabilidad se le demandará en la próxima asamblea, en cuyo caso quizá no lo reelijan o puede ser responsable por mala administración o por tener interés contrario y no hacerlo saber. Pero el negocio es válido. Esta diferencia es importante.

¿Qué es interés contrario? El que no es personal. Pienso que está personalmente interesado cuando contrata, él o su cónyuge. En cambio, si tiene interés contrario - caso típico, el de una persona que es director en dos sociedades conectadas entre sí - , debe hacer saber a las dos

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

sociedades que está en ese carácter y abstenerse de intervenir en la deliberación.

El negocio es válido, y cada sociedad verá en su respectiva asamblea cómo sanciona a ese director.

Además, conforme lo estatuye el artículo 273, el director no puede participar en actividades de competencia de la sociedad. Este es otro aspecto ya no de un contrato especial sino de todo el movimiento social, que nada tiene que ver con el autocontrato.

El autocontrato está contemplado fundamentalmente en el artículo 271, que se aplica a las comanditas por acciones, por analogía o por remisión, y a los gerentes de las S. R. L. , ya que se aplican a éstos las disposiciones relativas a los directores de la sociedad anónima.

A las otras sociedades que no son de comandita por acciones, ni anónimas, ni S. R. L. se les aplica ese aspecto por la relación normal de representación.

Aunque se hable de órgano social y no de representante social, desgraciadamente no podemos decir que no sea el administrador de una sociedad colectiva un representante de la sociedad; es un representante de la sociedad a los efectos de su trabajo. Aunque nos basemos en la teoría del órgano y no en la regla de la representación, si el administrador compra para sí un inmueble de la sociedad comercial, colectiva, deberá reunir a los socios que lo aprueben, por extensión del artículo 271; y si no fuera por eso, por aplicación general de la doctrina de la representación que vimos antes, en la colisión de intereses. Tiene que haber una aprobación implícita o expresa.

Voy a tratar de contestar la única pregunta que me han hecho llegar, con lo cual terminamos esta conversación. Dice así: Para otorgar una escritura de cesión de cuotas de una S. R. L. en favor de un menor emancipado civil y comercialmente, además de acreditar las emancipaciones y sus inscripciones en los respectivos registros, ¿es necesario solicitar la vigencia de emancipación?

Sí, porque un Registro, tal vez el único bien organizado, que es el de la Capital Federal, tiene cierre registral. Expide un certificado, cuya validez se extiende por quince días, la emancipación podrá revocarse dentro de ese lapso, pero no tiene efectos con relación al acto concluido por el emancipado.

Para mí funciona igual que el certificado - y esto lo podemos hacer en la provincia de Buenos Aires, donde no hay tal certificado - la presencia del padre, que, si ratifica que el menor está emancipado, nadie podrá argumentar su revocación.

La pregunta tiene una segunda parte: "¿Se puede hacer la cesión por instrumento privado con certificación de firmas?"

Esto es de forma, no de representación. No hay ninguna duda de que la S. R. L. nace, crece, se desarrolla o muere por instrumento privado; lo mismo puede hacerse por instrumento público, pero la ley no exige esta forma pública. Luego, no hay obligación de hacer por instrumento público ningún acto de la S. R. L. , aunque ella hubiera nacido por instrumento público.

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

Hay una duda: ¿las partes pactaron en el contrato fundacional que todos los actos relativos a esta S. R. L. deberán otorgarse por escritura pública? Si así se hizo, ello forma un aspecto de la autonomía de la voluntad que las partes deberán respetar como la ley misma.

Si hay una cesión de cuotas entre socios, que es libre, sin consulta a los demás, y se hace por instrumento privado cuando el contrato decía que tenía que realizarse por escritura pública, pienso que puede ser observado por el socio que no fue notificado; pues no sé hizo por la forma adecuada.

Excepto este caso, que es un poco conflictivo, todos los actos de la S. R. L. se pueden hacer por instrumento privado, aunque el contrato original hubiese sido hecho por escritura pública.

Para mí no se aplica a la S. R. L. aquello de que deben hacerse por escritura pública todos los actos que sean accesorios de actos realizados por escritura pública. Creo que el Código quiere decir: los actos accesorios de un contrato legalmente exigible por escritura pública. Entonces, todo lo que sea accesorio, debe realizarse por escritura pública.

Si desean formular oralmente alguna pregunta, con mucho gusto la contestaré.

**PARTICIPANTE.** Una clienta me preguntó qué manera jurídica tenía de reclamar a quien ella le otorgó poder en oportunidad de un viaje, porque no se lo quería devolver. ¿Cómo intima la devolución?

**ESC. ETCHEGARAY.** Lo tiene que revocar, notificar y exigir la devolución. No hay ningún problema en pedirlo judicialmente. La interesada se presenta al juez y dice que el Código Civil le autoriza a retirar el instrumento de poder cuando lo revoca. Ella lo revocó con fecha tal, lo notificó, pero no se lo devuelve. Lo cita para que proceda a su entrega. Podría ser que alegara su pérdida. . .

El problema está en los terceros que de buena fe contratan con ese señor, y no está aclarado que el poder ha sido revocado, a menos que se contratara un espacio de publicidad en un diario muy importante para avisar a la comunidad acerca de tal revocación. Los textos de teoría general del Derecho aconsejan hacer saber a la comunidad que tal poder no funciona más.

También las sociedades hacen saber, por ejemplo, que tal persona no es más representante de su sociedad, a los efectos de cobrar. Con esto se cubren de aquel que le pague a esa persona luego de haber salido en un diario de gran circulación el aviso de que ésta no pertenece más a la sociedad. Lo mismo sucede cuando sale un aviso sobre recibos robados o extraviados.

Este es el gran vacío que existe en nuestra práctica de representación. Por eso pienso que los colegios de escribanos tendrían que realizar la función importante de coadyuvar a llenar una laguna legal, o por lo menos social, incipientemente, en forma extraoficial, puramente de hecho, no de derecho, alentando la inscripción en un Registro de Revocatoria de Poderes, al que, con el tiempo, podría consultarse al respecto.

Todo registro que no esté organizado por el sistema registral de certificados y de plazos tampoco funciona bien. Lo demuestra el Registro

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

de Emancipación de la Provincia de Buenos Aires, que no tiene plazos: a las 12 le dicen que está vigente, y a las 13 se revoca. En cambio, en el de la Capital se exige un certificado. A quien viaje hay que decirle que no le haga caso al vecino que le aconseja dejar un poder por si le pasa cualquier problema. . . Y si lo hace, que elija bien.

En la exposición oral se omitió dejar constancia de la acertada sugerencia del doctor Carlos A. Pelosi, que consistía en otorgar estos poderes generales por tiempo determinado, con lo que se conseguía una revocación objetiva al cumplirse el plazo.

**PARTICIPANTE.** Cuando se agrega, con carácter de documento habilitante, un poder autorizado por escribano de otra jurisdicción, ese testimonio que se agrega al protocolo ¿debe estar legalizado o es suficiente que se diga que se tuvo a la vista la matriz?

**ESC. ETCHEGARAY.** La pregunta me da la oportunidad de destacar que la matriz no aclara nada prácticamente en ningún momento de la vida notarial; lo único que marca es el nacimiento de un derecho o la existencia de una cosa. Lo que siempre tiene valor circulatorio, comercial, económico, es el testimonio. No aclara nada que esté en el protocolo.

El testimonio hay que tenerlo para acreditar la vigencia - si no se lo tiene, hay que desconfiar - , la que se acredita en la forma que la ley determina. Si no está legalizado, se lo puede legalizar con posterioridad. Me refiero a las exigencias de una inspección de protocolo que dijera que no está legalizado, o que en un estudio de título dijera que hay un poder no legalizado.

El problema está en que se lo legalizara y se dijera que la firma no es del escribano. Ahí las cosas se complican.