

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

PRECIO EN DINERO Y PODER IRREVOCABLE(*) (248)

CARLOS NICOLÁS GATTARI

"Tres desconocidos robaron ayer en una escribanía ubicada en pleno microcentro de esta Capital y se llevaron una suma de dinero. Los sujetos, que no encontraron resistencia, huyeron con el botín" (De un diario cualquiera).

(13) TRECE. Venta. Pedro Machado a Ignacio Peña.

En la ciudad de Buenos Aires, República Argentina, a veintiuno de abril de mil novecientos ochenta y siete, ante mí, Rolandino Tabelión, titular del registro dos mil, comparecen Pedro MACHADO e Ignacio PEÑA, mayores de edad, a quienes conozco.

A) DECLARACIONES DE LAS PARTES

I. Exposición. Pedro Machado es propietario de la UNIDAD...

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

II. Estipulación. El exponente, A TÍTULO DE VENTA, transfiere el inmueble descrito a Ignacio Peña, por el PRECIO de A 15.000 (quince mil) de los cuales percibió antes una partida de A 5.000 (cinco mil); otra de igual suma la recibe en este acto y el saldo de

A 5.000 (cinco mil) es el importe del cheque certificado por cinco días 1234, librado por el adquirente a nombre del enajenante contra el Banco de Bolonia, con fecha de hoy.

III. Declaraciones complementarias.

IV. Datos personales... solteros..

V. Apoderamiento. Pedro Machado declara recibir de Ignacio Peña el cheque certificado 1234, contra el Banco de Bolonia de esta ciudad, por A 5.000 (cinco mil) suscrito el 21 de abril de 1987 para saldar el precio de compra. En su carácter de acreedor del dinero líquido, CONFIERE PODER ESPECIAL a su deudor Ignacio Peña y a José Bermúdez, DNI. 5678 para que, una vez hecho efectivo el cheque citado - lo que se acreditará exclusivamente con certificación del citado Banco o de otra forma fehaciente - cualquiera de los apoderados en forma conjunta o separada puedan realizar los siguientes actos:

a) dar por cancelada la deuda sustantiva declarando integrado el precio;

b) firmar y otorgar la escritura de recibo por a suma de A 5.000 (cinco mil) en nombre y representación del poderdante, debiéndose agregar o insertar la certificación bancaria u otro documento fehaciente como prueba y fundamento de la escritura de recibo.

VI. Plazos e irrevocabilidad. Este poder no podrá ser utilizado antes de los diez días de la fecha, es decir, que recién tiene vigencia a partir del uno de mayo de mil novecientos ochenta y siete; durante ese período de diez días, el otorgante se reserva el derecho de revocarlo si no pudiera liquidar la letra mencionada por cualquier causa: falta de fondos, huelga bancaria, pérdida, robo u otras. A su vez, dicho poder será de carácter irrevocable per el plazo de siete días a continuación del período anterior, es, a saber, desde el uno al siete de mayo de mil novecientos ochenta y siete inclusive. Después de la última fecha indicada, o sea, del ocho de mayo caducará no sólo la irrevocabilidad, sino también el poder. Expresamente eligen al notario Rolandino Tabelión para autorizar la escritura de recibo y también para cualquier notificación entre partes, las que se realizarán en las oficinas de éste, calle Dante Alighieri 21.

B) LEGITIMACIONES NOTARIALES

VII. Títulos... VIII. Registros... IX. Impuestos...

LEO esta escritura a dos otorgantes, quienes la firman ante mí, doy fe. (20) VEINTE. Recibo de saldo de precio en cheque. Pedro Machado.

En la ciudad de Buenos Aires, República Argentina, a cuatro de mayo de mil novecientos ochenta y siete, ante mí, Rolandino Tabelión, titular del registro dos mil, comparece IGNACIO PEÑA, mayor de edad, a quien conozco, quien INTERVIENE por Pedro MACHADO, a mérito del poder irrevocable otorgado en escritura del 21 de abril de 1987 pasada al folio 20

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de este registro.

I. Exposición. a) Libramiento de cheque. El 21 de abril de 1987 Pedro Machado vendió a Ignacio Peña tal inmueble... FR. 1 - 1111 en A 15.000 (quince mil). Parte del precio, por un monto de A 5.000 (cinco mil) la pagó el comprador con cheque certificado 1234, librado contra el Banco de Bolonia en la misma fecha.

b) Pago del cheque. La letra ha sido liquidada el 24 de abril siguiente por Pedro Machado, según consta en la nota 159/87 que dite así: "Banco de Bolonia. Avenida Américo Vespucci 1500. Buenos Aires, abril 27 de 1987. Señor Ignacio Peña, S/d. Cumplimos en dirigirnos a Ud. para informarle que el cheque certificado 1234, librado a nombre de Pedro Machado, el 21 de abril corriente, ha sido pagado en la fecha. Saludamos a Ud. atte." Una firma y un sello dicen: "Francisco José Struzzo. Gerente". Sello del Banco de Bolonia.

II. Declaración. En el carácter invocado y sobre los hechos fundados en la exposición, el compareciente, en nombre y representación de Pedro Machado DECLARA: a) cancelada totalmente la deuda sustantiva líquida de A 5.000 (cinco mil); b) integrado totalmente el precio de la venta antes mencionada; c) por el otorgamiento de esta escritura de recibo de la suma efectiva y en dinero consignada en el cheque descrito.

III. Datos personales.

LEO esta escritura al otorgante, quien la firma ante mí.

El art. 1323, Cód. Civil exige para la compraventa "precio cierto en dinero". Este inciso se conecta con la noticia reproducida. En determinados períodos, se producen hechos similares. Recrudesció a fines de 1986; cabe recordar las cartas de lectores que sobre el tema publicaron hace pocos años en La Nación los escribanos Francisco Ferrari Ceretti y Sergio González Pagliere. La prueba de la real preocupación de los notarios consta en anteproyectos sobre "cheque notarial", en reuniones informativas y otros. Pero salvo la reiteración cíclica de tales sucesos, notariales y de los otros, no se han propuesto medios simples para solucionar el problema.

Con un poco de suerte, me permito proponer aquí una solución, parcial al menos, pero que estimo efectiva.

1. PAGO EN CHEQUES Y OTROS DOCUMENTOS

En efecto, ¿qué ocurre si de la escritura surge que todo o parte del precio se abonó en un cheque certificado o no, o en otros documentos? Esta pregunta la hice en Práctica Notarial 1 (Depalma 1985, Bs. As.). En aquella oportunidad me remití a una consulta que responde Carlos A. Pelosi (RdN 494/75), la cual al momento de su expedición agota el tema; cabe decir también que desde entonces no se avanzó más.

Pelosi historia el problema desde 1941, en que afloró en el Banco de la Provincia de Buenos Aires. Reseña todas las aclaraciones producidas desde entonces por distintos autores, en Revista del, Notariado, Revista Notarial, e igualmente en la VI Jornada Notarial Bonaerense de 1962 y en la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

III Convención Notarial de la Capital Federal en 1971, y luego de comentarlas, en breve, ofrece la solución que hasta ahora es la más perfecta. De su despacho se concluye que, "cuando el precio de una compraventa inmobiliaria ha sido pagado con cheque simple o certificado, es necesario que el vendedor otorgue escritura complementaria en donde deberá constar que se percibió el importe del cheque, con lo cual se evitan ulteriores observaciones al título (véase también consulta RdN 400/81). Es decir que, hasta que no se pruebe fehacientemente por una escritura de recibo (1184,10) que informa la conversión en dinero del cheque y la cancelación del precio, el título no es perfecto, salvo el transcurso del tiempo como se indica ya.

Si tal escritura complementaria - prosigue discurrendo - no puede otorgarse por fallecimiento, negativa, etcétera, del vendedor, el cobro del cheque se podrá probar mediante certificación fehaciente expedida por el banco girado, de que pagó el cheque. Pero se debe tener presente que, transcurridos más de diez años, los bancos no conservan constancias documentales. ¿Qué pasará en tal caso? Transcurridos diez años desde la fecha del otorgamiento, por haberse operado la prescripción liberatoria del art. 4023, Cód. Civil, no cabe formular objeción a la bondad del título fundado en la forma de pago mencionada.

¿Cómo solucionar más rápido y más seguro?

2. PODER IRREVOCABLE

Una de las posibilidades de autocontratación surge de la norma civil, va que el mandatario por sí podrá comprar las cosas que el mandante le ha ordenado vender, si fuese con su aprobación expresa (sentido contrario, 1918). Este suele ser uno de los casos más frecuentes y claros que dan origen a un poder irrevocable (véase mi Práctica Notarial 3, Depalma, Bs. As., 1986, donde figuran diversos modelos de poder irrevocable y una discusión práctico - teórica).

Este poder se otorga cuando está pagado todo o parte del precio y suele conferirse precisamente a la contraparte; por ejemplo, Nicanor Ferreiro enajena por boleto a Domingo Luna y como éste ha pagado la totalidad del precio se obliga a otorgarle un poder irrevocable para que se transmita a sí mismo, a sus cesionarios o comitentes, el inmueble objeto del contrato, pudiendo dar por recibido el precio, firmar las escrituras traslativas y otras, dar o confirmar en la posesión. En este caso, Domingo Luna comparece en doble carácter: por sí, en calidad de comprador, y como apoderado de Nicanor Ferreiro.

Como Ferreiro ha percibido la totalidad del precio, prácticamente ha quedado desinteresado del negocio, ya que sus derechos han sido cancelados; quedan vigentes sólo sus obligaciones, precisamente la de transmitir el inmueble por el otorgamiento de la respectiva escritura, obligación que el comprador Luna asume sobre sí por estar interesado al máximo en concluir las consecuencias del contrato de compraventa. En definitiva, queda cerrado el ciclo de intereses exclusivamente en Luna.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

3. PRECIO EN CHEQUE Y PODER IRREVOCABLE

La tesis del autocontrato, aplicada a la compraventa, se traslada a cualquier contrato. En el caso que nos interesa, Pedro Machado ha transferido un bien raíz a Ignacio Peña por medio de una escritura; del precio; parte figura recibido en el boleto y parte en el instrumento notarial, pero mientras en la primera oportunidad fue pagado en dinero o, al menos, consta que se ha hecho líquido (si pagó con cheque en el boleto), de la escritura se concluye claramente que existe un cheque librado contra el Banco de Bolonia que se encuentra impago.

La situación es, sin embargo, similar a la de Ferreiro y Luna. En efecto, Pedro Machado ha percibido totalmente el precio, parte en dinero, parte en cheque. Como el título es observable mientras que no se demuestre haberse hecho dinero efectivo la letra bancaria, deben protegerse aquí dos intereses: a) el de Machado, hasta que se liquide el cheque; b) el de Peña, hasta la escritura de recibo por el montante del cheque.

El vendedor Machado, en principio, se halla desprendido de la operación porque, en dinero o en documentos, ha percibido totalmente el precio y luego que liquide su documento, con mayor razón se desinteresa. En consecuencia, cabe asegurar la situación del adquirente Ignacio Peña y proporcionarle un medio para que, por su propia actividad y responsabilidad, se otorgue a sí mismo la escritura de recibo, ya que Machado está desinteresado por hipótesis. Esto puede realizarse por un poder irrevocable en que Peña, por sí y en nombre y representación de su acreedor Machado, da por cancelada su deuda del efectivo líquido.

¿Se dan los elementos del poder irrevocable? a) Existe un negocio de compraventa pendiente en cuanto a la percepción del precio que, a su vez, se convierte en el negocio de cancelar una deuda b) se confiere un tiempo prudencial para los dos actos: por un lado, la efectivización del cheque y, por otro, el recibo de su líquido; c) existe un indudable interés de los contratantes, Machado en liquidar todo el precio y Peña en igual forma y en liberar la observación de su título.

4. FORMULARIO DE PODER

Se trata de una escritura de compraventa, cuya última parte consiste en el otorgamiento del poder irrevocable. También puede otorgarse una escritura del poder, exclusivamente, el mismo día y junto con la compraventa, pero es mejor que en un solo instrumento se haga patente la ligazón de los hechos. Como las cláusulas prácticamente son las mismas, puedo hacer una explicación común para ambos formularios, advirtiendo que en la escritura especial de poder se abre un capítulo, la exposición, que aquí comienza el "apoderamiento" (V).

a) En primer lugar, se indica el fundamento del poder o sea su causa,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

ocupando el lugar de la exposición como acabo de decir. Se otorga no sólo al deudor, Ignacio Peña, sino también a su amigo José Bermúdez; esta previsión está fundada sobre el art. 1963, inc. 3º; en efecto, el mandato se acaba por el fallecimiento del mandante o del mandatario; si el poder hubiera sido conferido a Ignacio Peña solamente y éste fallece, queda sin cumplimiento. Por ello, conviene que los mandatarios sean dos o más, para que, caso de que uno falle, otro realice el acto; debe también preverse la actuación separada o indistinta.

b) A Peña, el deudor, se le exige una prueba que él debe proporcionar, la de que Machado, acreedor, percibió el cheque. A tales efectos debe presentar ante el notario certificación del Banco de Bolonia, de que ha sido percibido el cheque librado por el mismo Peña, que se supone cliente de dicha institución. Pero no sólo debe exhibirse tal prueba; me ha parecido muy conveniente agregarla y, sobre todo, transcribirla porque de esa manera quedó incorporada al texto de la escritura de recibo. ¿Qué pasaría si se extravía el certificado que se agregó? Pues, mientras no pueda conseguirse otra certificación, el título es observable por no cumplirse la condición de que la prueba debe estar agregada como fundamento de la escritura de recibo.

El objetivo de la escritura es doble; por un lado, otorgar recibo por la suma que ahora se prueba está pagada totalmente en líquido y, al mismo tiempo, declarar cancelada la deuda sustantiva, porque el precio estuvo pagado en otra forma de la que exige el Código. En consecuencia, nada menos que uno de los elementos esenciales de la compraventa como el precio, hubo de probarse con la certificación bancaria de que se satisfizo, debiéndose otorgar otra escritura, La de recibo, por ser ésta accesoria de contrato redactado en escritura pública (1184,10).

5. PERÍODOS Y FACULTADES

Hay dos períodos diferenciados perfectamente, con imputación y concreción de días y meses determinados para mayor claridad. Ellos son:

- 21 de abril - otorgamiento de la escritura de venta y del poder
- 21 al 30 de abril - diez días en que el poder:
 - a) no puede utilizarlo válidamente Ignacio Peña,
 - b) pero Machado lo puede revocar, si no cobra
- 1º al 7 de mayo - siete días en que el poder:
 - a) tiene carácter irrevocable,
 - b) con él se otorga la escritura de recibo
- 8 de mayo - caducan poder e irrevocabilidad

Explicaciones: por empezar, la escritura de compraventa y el poder se han otorgado el 21 de abril de 1987.

a) Primer período (21 al 30/4), en favor de Machado para cobrar. Durante

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

los diez días siguientes a su otorgamiento, el poder no tiene vigencia. Pero Machado puede revocarlo si, por alguna causa, no pudiera liquidar el cheque. ¿Y por qué pudiera no liquidarse? Algunos motivos pueden ser: la falta de fondos si no se percibe durante el plazo certificado, el extravío o robo de la letra, cosas que pueden sucederle a Machado y, ¿por qué no?, también debe preverse una huelga. En esos casos, Machado otorgará válidamente la revocatoria de poder.

b) Segundo período (1 al 7/5), en favor de Peña para darse recibo. Corre desde el uno al siete de mayo de 1987. Se calcula que siete días son suficientes; no pueden parecer muchos desde el momento en que el tiempo planteado para este año de 1987 tiene tres inhábiles: uno de mayo, feriado; dos, sábado y tres, domingo. Es cierto que, conforme al Código, todos los días son hábiles para el notario (1001, Cód. Civil), pero no cuesta nada dar un respiro en previsión de inconvenientes y de situaciones impensadas. Durante este período el poder es irrevocable.

La previsión de diez y de siete días puede ser mayor o menor según convenga a los intereses de las partes, quienes deberán determinar el plazo que quieren tomarse, con el asesoramiento del notario. Pensé en esos períodos porque opino que son cómodos; el cheque certificado establece la existencia de fondos e impide su retiro por Ignacio Peña durante el término convenido, que puede ser hasta de cinco días, pero aun vencido como tal subsiste con todos los efectos propios del cheque (48/49, decreto - ley 4776/63, ratificado por ley 16478).

El juego es doble. Machado, vendedor, debe cobrar el cheque; tiene diez días para cobrarlo; por especificación numérica del plazo es obvio que los días son corridos. El plazo excede el permitido para la certificación, por lo cual el comprador, Ignacio Peña, podría retirar los fondos una vez vencida dicha certificación. Pero en modo alguno le conviene hacerlo porque Machado le revoca el poder y, al realizarlo, le deja un título imperfecto, con lo cual Peña es el perjudicado, al menos, por el término de diez años.

A su vez, si Machado cobra el cheque, todos los juegos se encuentran a favor de Peña como es lógico. Machado podría liquidar el cheque en el tercer día del plazo y le quedarían siete para revocar; es más, si existe justa causa también podrá revocar el poder durante el segundo plazo, es decir, desde el uno al siete de mayo. Pero cuando Ignacio Peña, librador del cheque, posea certificación de su banco de que la letra ha sido cobrada, ¿qué justa causa ni qué motivo válido puede asistir a Machado para decir que ha sido defraudado?

Ambas partes se encuentran entrelazadas y trabadas de manera tal que cualquiera que quisiese defraudar sale perjudicado. Por otro lado, las anomalías se reservan al juicio, para situaciones anómalas que no son las que se producen en las notarías. Creo que notarialmente debemos pensar con la mentalidad del art. 1071, Cód. Civil: "La ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos. Se considerará tal al que contraríe los fines que aquélla tuvo en mira al reconocerlos o al que exceda los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres." Por otro lado, los

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

contratos deben interpretarse con fidelidad.

Finalmente, luego de la última fecha del segundo período, es decir, desde el ocho de mayo inclusive, el poderdante declara que caducan la irrevocabilidad y el poder; de modo que el recibo sólo podrá ser forzado judicialmente. En realidad, todo el contexto de este poder: los plazos limitados, los actos semiforzados para cancelar créditos y dar recibos y la caducidad, se imponen a las partes como una manera de promover su actividad con el fin de salir de la imperfección del título lo antes posible.

6. ESCRITURA DE RECIBO

La escritura de recibo en que Pedro Machado reconoce haber hecho efectivo el cheque es otorgada por el apoderado del mismo, Ignacio Peña que, al mismo tiempo, es el deudor. Se cita el poder irrevocable en la intervención y dentro mismo de la comparecencia - aun cuando correspondería desplazar tal cita a la legitimación de personería - por el simple hecho de que es simple y no tiene complicaciones, ya que fue otorgado ante el mismo autorizante, Rolandino Tabelión.

En la exposición se narran dos hechos: a) el libramiento del cheque, consignando su individualización y la causa del mismo, que fue el pago del saldo de precio; b) el pago del cheque que, conforme se estableció en el poder, se prueba con nota del Banco girado, la cual se reproduce. Es breve, no ocupa mayor espacio y evita cualquier pérdida, ya que se reproduce la certificación; la certificación original puede devolverse a Peña recomendándole que la conserve por cierto tiempo. En caso de que se le ocurra destruirla, la transcripción fedataria del texto de la misma termina por constituir la prueba máxima de su existencia y de su expedición por el banco.

Por último, el apoderado invocando su representación formula un triple contenido que la escritura recoge fielmente; en primer lugar, existe una referencia de derecho notarial al expresar que la deuda sustantiva está cancelada, y no cualquiera, sino la de dinero líquido, con lo cual "el precio en dinero" del art. 1323 queda totalmente satisfecho; luego, por una simple suma de lo percibido se manifiesta que el precio de la venta queda integrado; finalmente, se le da carácter a esta escritura que es de recibo de la deuda líquida consignada en el cheque. De esta manera, se ha cerrado el círculo.

7. VENTAJAS DEL SISTEMA

Intenta solucionar en algo el problema de robos del dinero líquido efectivo, realizados la mayoría de las veces impunemente en nuestras escribanías. La cuestión ha tomado hasta rango colegial, porque la circular 2194 (16/3/87) expresa que "ante la alarmante ola de asaltos que ha afectado a las escribanías en el último tiempo, el Consejo Directivo ha gestionado ante

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

la Caja Nacional de Ahorro y Seguros la contratación de seguros para amparar tales siniestros, en condiciones más ventajosas que las habituales en plaza".

El método propuesto en esta monografía no pretende competir con la Caja Nacional de Ahorro y Seguros; sólo coadyuvar a eliminar la realidad malsana que proviene de la situación engorrosa que se presenta cuanto se producen robos en una escribanía. Pienso asimismo que no todos los compradores que operan en nuestras notarías tienen cuentas corrientes bancarias para poder librar cheques. Pero con un poco de imaginación y cierta audacia, ¿por qué no pensamos en otro tipo de letras, tales como giros, certificados, etcétera que sí están a manos de cualquiera que tenga el dinero? Pues, ¿quién lo tiene? Precisamente el comprador, porque con él paga el precio total o parcialmente.

No habiendo efectivo en las escrituras, ya que en la proposición me refiero a la utilización de distintos tipos de letras (tampoco cualesquiera), se protege más al acto notarial, es decir, a la audiencia propiamente dicha, a la oficina del escribano y, sobre todo, a las partes que, de tal modo, estarán más seguras. Creo que representa una manera de buscar una solución básica no en anteproyectos ni lucubraciones jurídicas hermosos, sino en una aplicación práctica de las normas que nos proporcionan las mismas leyes en este momento. Sería al mismo tiempo otra ventaja del poder irrevocable.

(
.
]
,